

SUOMALAISEN LAKIMIESTEN YHDISTYKSEN
JULKAISUJA N:o 16

ILMO OLLINEN

KIINTEISTÖN PAKKOHUUTOKAUPASTA

SUOMEN OIKEUDEN MUKAAN SILMÄLLÄPITÄEN
ERITYISESTI ULOSOTTOPROSESSUAALISIA
KYSYMYKSIÄ

I

VALMISTAVAT TOIMENPITEET ENNEN MYYTÄVÄKSI
TARJOAMISTA

AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA
JAKAJA

**SUOMALAISEN
LAKIMIESTEN YHDISTYKSEN
JULKAISUJA
N:o 16**

SUOMALAISEN LAKIMIESTEN
YHDISTYKSEN JULKAISUJA
N:o 16

ILMO OLLINEN

KIINTEISTÖN PAKKOHUUTOKAUPASTA

SUOMEN OIKEUDEN MUKAAN SILMÄLLÄPITÄEN ERITYISESTI
ULOSOTTOPROSESSUAALISIA KYSYMYKSIÄ

I

VALMISTAVAT TOIMENPITEET ENNEN MYYTÄVÄKSI TARJOAMISTA

ÜBER ZWANGSVERSTEIGERUNG VON GRUND-
STÜCKEN NACH DEM FINNISCHEN RECHT
MIT BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG
EXEKUTIONSPROZESSUALER FRAGEN

I

VORBEREITENDE MASSNAHMEN VOR DEM
FEILBITEN

ZUSAMMENFASSUNG

JAKAJA AKATEEMINEN KIRJAKAUPPA

KIINTEISTÖN PAKKOHUUTOKAUPASTA

SUOMEN OIKEUDEN MUKAAN SILMÄLLÄPITÄEN ERITYISESTI
ULOSOTTOPROSESSUAALISIA KYSYMYKSIÄ

I

VALMISTAVAT TOIMENPITEET ENNEN MYYTÄVÄKSI TARJOAMISTA

KIRJOITTANUT

ILMO OLLINEN

LAKITIETEENKANDIDAATTI, VARATUOMARI

Yliopistollinen väitöskirja, joka Helsingin Yliopiston Lainopillisen Tiedekunnan suostumuksella esitetään julkisesti tarkastettavaksi pienessä juhlasalissa lauantaina syyskuun 17 päivänä 1938 kello 12.

SUOMALAINEN LAKIMIESTEN YHDISTYS

V A M M A L A 1 9 3 8
TYRVÄÄN KIRJAPAINO
OY

ISBN 978-951-855-784-8 (PDF)

ALKULAUSE.

Kun viime vuosisadan loppupuoliskolla alettiin eri maissa soveltaa uusia periaatteita kiinteistön pakkohuutokauppoihin, aiheutui siitä mm. muutoksia huutokauppamenettelyyn nähden sikäli, että vaateiden valvominen ja myyntiehtojen vahvistaminen erottautui erilliseksi, itsenäisluontoiseksi jaksoksi, joka on myöhemmin seuraavien myynti- ja kauppahinnanjakomenettelyjen valmisteluna sekä osaltaan pohjana. Tutkimukseni onkin rajoitettu koskemaan tätä pakkohuutokauppamenettelyn ensimmäistä ja monessa suhteessa sangen tärkeätä jaksoa. Ohjeena olen pitänyt sitä, että yleisiin prosessuaalisiin, siviilioikeudellisiin ynnä muihin oikeusaloihin kuuluviin, mutta kiinteistön pakkohuutokaupan yhteydessä ilmaantuviin kysymyksiin olen kiinnittänyt huomiota vain niin laajalti kuin on ollut tarpeen, jotta riittävä pohja olisi olemassa huutokauppaa koskevien ulosotto-prosessuaalisten johtopäätösten tekemiseksi.

Muutamia ulosotto-oikeuden peruskysymyksiä, nimittäin kysymyksiä täytäntöönpanovallan kannattajasta ja sisällyksestä sekä kysymystä täytäntöönpanon oikeusperustasta, on mielestäni ollut syytä lyhyesti kosketella johdannossa. Näillä kysymyksillä on näet merkitystä toisaalta käsiteltäessä eri teorioja kiinteistön pakkohuutokaupan oikeudellisesta luonteesta sekä selvitettäessä asianosaiskäsitettä huutokaupassa ja toisaalta tarkastettaessa aineellisoikeudellista perustaa, johon nojautuen pakkohuutokaupan toimittamista tarkoittava anomus esitetään ja jonka perusteella täytäntöönpanoon ryhdytään. Myös erinäisiä muita kysymyksiä on ollut välttämätöntä aluksi kosketella, ennen kuin on ollut mahdollista tarkastaa itse aihetta eli valmistavia toimenpiteitä ennen myytäväksi tarjoamista.

Professori *Bertil Sjöström* on arvokkailla neuvoillaan työtäni monessa suhteessa edistänyt ja hyväntahtoisesti tarkastanut käsikirjoitukseni, mistä hänelle esitän kunnioittavimmat kiitokseni. Ohjeita teok-

sen viimeistelyssä olen saanut myös professoreilta *Ilmari Caseliukselta* ja *Tapio Tarjanteelta*, joita täten pyydän kiittää samoin kuin *Suomalaista Lakimiesten Yhdistystä*, joka on tutkimuksen julkaisemista avustanut.

Helsingissä, elokuussa 1938.

Tekijä.

SISÄLLYSLUETTELO

<i>Alkulause</i>	Sivu V
<i>Sisällysluettelo</i>	VII
<i>Kirjallisuutta</i>	XIII
<i>Lyhennyksiä</i>	XXVI

JOHDANTO.

a. *Täytäntöönpanovallan kannattaja ja sisällys* 1

Kenelle täytäntöönpano-oikeus kuuluu, s. 1. Täytäntöönpanon siirtyminen velkojalta valtion elimille on historiallisen kehityksen tulos, s. 1. Perusteita, joiden nojalla täytäntöönpano-oikeuden yhä katsotaan kuuluvan velkojalle, s. 4. Vastasyitä, s. 7. Tulos, s. 8. Täytäntöönpanovallan sisällys, s. 9. Oikeussuojavaade siviilioikeudellisen täytäntöönpanon kannalta katsottuna, s. 11. *Bülowin* mielipide, s. 14. Vastasyitä, s. 15. Täytäntöönpanovaateen luonteesta ja sen suhteesta täytäntöönpanotavana olevaan materiaalliseen vaateeseen nähden, s. 18. Täytäntöönpano-oikeudellisen oikeussuhteen määritelmä, s. 20.

b. *Täytäntöönpanon oikeusperusta* 21

Täytäntöönpanon oikeusperustan määritelmä, s. 21. Mitä oikeusperustoja on Suomen oikeudessa ja miten ne ryhmitellään, s. 21. Onko täytäntöönpano kaikilta osiltaan riippuvainen ulosotonalaisen vaateen olemassaolosta, s. 23. Vaateen tutkiminen on täytäntöönpanomenettelyssä tarpeetonta, koska täytäntöönpanokelpoinen oikeusperusta osoittaa ulosottoviranomaisille sen olemassaolon, s. 24. *Steinin* päinvastainen mielipide, s. 24. Vaateen myöhempien muutosten vaikutus täytäntöönpanoon, s. 25. Oikeusperusta ilmaisee, kuka on uloshakuun oikeutettu ja kuka on velvollinen siihen alistumaan, s. 26.

I. KONKURSSI- JA ULOSOTTOMENETTELYN SUHDE TOISIINSA 27

Onko kiinteistön pakkohuutokaupalla osittaisen konkurssin luonne, s. 27. Onko konkurssioikeudesta havaittavissa sellaista, mikä on omiaan valaisemaan siviilitäytäntöönpanoa ja erikoisesti sen erästä muotoa, kiinteistön julkista pakkohuutokauppaa, s. 27. Konkurssimenettelyn täytän-

töönpanon luonteesta, s. 27. 1. a) *Yhtäläisyyksiä* konkurssimenettelyn ja siviilitäytäntöönpanon välillä: Molemmat voivat koskea vain ulosmittauskelpoista omaisuutta, s. 28. Konkurssimenettelyn täytäntöönpanoa koskevassa osassa ja siviilitäytäntöönpanossa on kolme eri jaksoa: omaisuuden eroittaminen; sen myyminen; myynnistä kertyneiden varojen jako, s. 28. Molemmissa säilyttää velallinen omistusoikeuden omaisuuteen, kunnes se omaisuuteen kohdistettujen oikeustoimien johdosta joutuu häneltä pois, s. 29. Muutoin erääntymätön saatava lankeaa konkurssin ja ulosoton johdosta maksettavaksi, s. 29. Kumpikaan menettely ei edellytä selvityksen esittämistä siitä, että on olemassa useita velkojia, s. 29. b) *Eroavaisuuksia*, jotka liittyvät kummankin menettelyn: α) *Perustaan*: Konkurssin perustana on maksukyvyttömyys, minkä ei tarvitse olla täytäntöönpanon suorittamisen perusteena, s. 29. β) *Objektiin*: Täytäntöönpano konkurssissa on periaatteellisesti yleistäytäntöönpanoa, siviilitäytäntöönpanon muodot taas ovat objektinsa suhteen spesialisoituja, s. 29. Muita eroavaisuuksia, s. 30. γ) *Aikaansaamiseen*: Siviilitäytäntöönpanoon ei voida ryhtyä velallisen hakemuksesta, mutta saattaa velallinen anoa konkurssimenettelyn aloittamista, s. 31. δ) *Suoritusstapaan*: Konkurssi käsittää paitsi täytäntöönpanon vielä lisäksi siviiliprosessin varsinaisessa merkityksessä eli oikeudenkäynnin, s. 31. Vakinainen ulosottoviranomainen suorittaa siviilitäytäntöönpanon, konkurssihallinto taas täytäntöönpanon konkurssissa, s. 32. Tulos tähänastisesta vertailusta, s. 32. 2. a) *Yhtäläisyyksiä* konkurssin ja kiinteistön pakkohuutokaupan välillä, s. 32. b) *Eroavaisuuksia* verrattaessa näitä molempia menettelyjä toisiinsa, s. 34. *Vertailun tulos*, s. 40.

II. KIINTEÄN OMAISUUDEN KÄSITTEESTÄ ... 42 .

Kiinteän omaisuuden käsitteestä yleensä, s. 42. Maalaiskiinteistö, s. 44. Kaupunkikiinteistö, s. 45. Millainen omaisuus tulee myytäväksi julkisella pakkohuutokaupalla UL:n kiinteää omaisuutta koskevien säännösten mukaisesti, s. 48. Tulos, s. 50. Mikä pakkohuutokaupassa seuraa kiinteistöä, s. 51. Kysymystä selvittäviä näkökohtia, s. 52. Ainesosaa, tarpeistoa ja kiinteätä sisustusta koskevien käsitteiden oikeudellinen merkitys, s. 54. Tulos, s. 56.

III. KIINTEISTÖN JULKISEN PAKKOHUUTO- KAUPAN KÄSITE 57

Huutokaupan tunnusmerkkejä, s. 57. Aksepti- ja offertiteoriat, s. 58. Eri huutokauppalaadut, s. 60. Kiinteistön pakkohuutokaupan oikeudellisen luonteen selvittämiseksi on esitetty kaksi pääteoriaa: kauppasopimusteoria ja julkisoikeudellinen teoria, s. 63. Kysymys kauppasopimusteorian valossa tarkastettuna, s. 64. Velkojat yhdeksi kokonaisuudeksi käsitettyinä myyjinä, s. 66. Velallinen myyjänä, s. 66. Huutokauppaa anonut velkoja myyjänä, s. 73. Kysymys julkisoikeudellisen teorian valossa tarkastettuna, s. 75. Tulos, s. 76. Ostajan saanto on deri-

vatiivinen luonteeltaan, s. 77. Derivatiivisuuden seurauksia, s. 77. Kiinteistön julkisen pakkohuutokaupan määritelmä, s. 79.

IV. KIINTEISTÖN PAKKOHUUTOKAUPAN YLEISET AIKAANSAAMISEDELLYTYKSET ... 80

Huutokaupan aikaansaaminen on mahdollista neljää eri tietä, s. 80. Vekseli- ja shekkiasioissa annetut tuomiot, s. 81. Lainvoimaisuuden merkityksestä, s. 83. Ulosmittauksen merkityksestä, s. 85.

V. HUUTOKAUPANTOIMITTAJA JA ASIANOSAISET 88

Kuka toimittaa huutokaupan, s. 88. Toimitsijamies, s. 88. Huutokaupantointimittajan suhtautuminen myyntitilaisuudessa esitettyihin erilaisiin vaateisiin, s. 89. Asianosaiskäsite, s. 90. Varsinaiset asianosaiset: huutokaupanhakija ja velallinen, s. 93. Näiden asema huutokaupppamenetelyssä toinen kuin oikeudenkäynnissä, s. 93. Velallisen käsite, s. 94. Onko Suomen oikeuden mukaan liittymisoikeutta (Beitritt), s. 95. Asianosaiset laajassa merkityksessä, s. 99. Asianosaisseuraanto, s. 99. *Seuraanto johtuen*: asianosaiskelpoisuuden menetyksestä, s. 101; asialegitimaation menetyksestä, s. 104; aineellisen erikoisseuraannon tapahtumisesta, s. 105. Mitä tarkoitetaan UL 4: 26:ssa lainhuudatuksen hakemisella, s. 106.

VI. ENSI TOIMENPITEET KIINTEISTÖN PAKKOHUUTOKAUPPAA VARTEN 109

1. *Kiinteistön taloudellisen laadun sekä oikeudellisten suhteiden selvittäminen.*

Ulosmittausasiakirjojen lähettäminen, s. 109. Selitelmän ja arvioinnin tekeminen, s. 109. Omistusoikeus- ym. kiinteistön oikeudellisia suhteita selvittävien asiakirjojen hankkiminen velalliselta, s. 110. Seuraus selitelmän ja arvioinnin tekemättä jättämisestä sekä siitä, ettei tällaista toimituskirjaa lueta julki huutokauppatilaisuudessa, s. 110. Rasitustodistuksen ja omistusoikeus- ym. selvityksien hankkiminen oikeudelta sekä maarekisteriotteen tai sitä vastaavan selvityksen tilaaminen viranomaiselta, s. 111. Etumaksu, s. 111. Toimenpiteet elinkoron johdosta ja tilityksen hankkiminen toimitsijalta, s. 111.

2. *Huutokaupan kuuluttaminen.*

Tiedoittamistavat: kuulutus ja kutsukirje, s. 112. Kuulutuksen sisältö ja julkaisutapa, s. 112. Kutsukirje ja seuraus sen lähettämättä jättämisestä, s. 115. Seuraukset kuulutuksen virheellisyydestä, s. 118. Kuuluttaminen kiinnitetyn kiinteistön tultua jaetuksi moneen kiinteistöön,

s. 120. Mitä vaikuttaa maarekisteriin merkintä, että tila on vapautunut vastaamasta kantatilaa rasittavasta saamisesta ja määrätyn raha- tai tavaratulon kantamisoikeudesta?, s. 120.

VII. PAKKOHUUTOKAUPAN PITÄMISEN AIKA JA PAIKKA. ASIANOSAISTEN KESKUSTELU 123

Mitä huutokaupantoimittajan on aikaa määrätessään otettava huomioon, s. 123. Huutokaupan paikan määrääminen, kun myydään: *yksi kiinteistö*, jolloin voi olla kysymyksessä maalaiskiinteistö, s. 124; kaupunki-kiinteistö, s. 127; *useita kiinteistöjä*, jotka voivat sijaita saman ulosotonhaltijan alueella, s. 127; eri ulosotonhaltijoiden alueilla, s. 128. Seuraus siitä, ettei huutokauppaa ole pidetty asianmukaisessa paikassa, s. 128. Asianosaisten keskustelun tarkoitus ja menettely siinä, s. 129. Milloin keskustelu viimeistään on pidettävä ja missä, s. 130.

VIII. PAKKOHUUTOKAUPAN PERUUTTAMINEN 131

Peruuttamissyitä, s. 131. Mihin asti toimituksen keskeyttäminen on mahdollista, s. 133.

IX. VELKOJAINLUETTELO 135

A. Yleiset säännökset velkojainluettelosta ja sen merkityksestä.

Väljen selvittelyn ja myyntiedellytysten johtavia periaatteita: purkamisperiaate, s. 135; peittämisperiaate, s. 137; vastattavaksiottamisperiaate, s. 138. Näiden periaatteiden toteuttaminen ulkomaiden lainsäädännöissä: alimman tarjouksen määrääminen, s. 138; peittämisperiaatteen soveltaminen, s. 140; vastattavaksiottamisperiaatteen soveltaminen, s. 141. Miten näitä periaatteita on Suomen oikeudessa toteutettu, s. 143.

B. Tarkemmat määräykset velkojainluettelosta.

Vaateiden merkitseminen viran puolesta ja ilmoituksesta, s. 147. Seuraus laiminlyönnistä tehdä ilmoitus ajoissa, s. 148. Huutokaupantoimittajan suhtautuminen esitettyihin vaateisiin, s. 148. Onko valtakirja toisen puolesta vaateita ilmoitettaessa välttämätön, s. 149. Takaisin-saanti, s. 150. Mitä vaateita on velkojainluetteloon merkittävä ja millä keskinäisellä oikeudella, s. 150.

1. Ulosmittaus- ja muut täytäntöönpanokulut.

Mitä parempioikeuksisia kuluja on, s. 151. Miten ne merkitään, s. 152. Ovanko lainhakukulut UL 2:2 ja 17 mom. 2 tarkoittamissa tapauksissa tällaisia maksuja, s. 153.

2. *Palkkasaatava.*
Ketä säännökset koskevat, s. 154. Palvelusaika, s. 154. Millaiset saamisvaateet tulevat kysymykseen, s. 155. Toteennäyttö, s. 156.
3. *Prioriteettijärjestyksen ulkopuolelle jäävä kiinteistöasite.*
Uudemman lainsäädännön aiheuttamat muutokset KiinnitysA 22 §:n 4 mom. sisältöön, s. 156. Yleisimmät tapaukset, s. 157.
4. *Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, kiinnitetty panttioikeudet sekä muut kiinnitetty tai vuokrarekisteriin merkityt esineoikeudet.*
Alustavia huomautuksia, s. 159.
 - a) *Maksamaton kauppahinta.*
Käsite, s. 160. Vaateen ilmoittamisesta, s. 160. Etusijan tuottavan määräjän raja, s. 161. Eläkkeen asemasta, jos kaupassa on sovittu vielä toisenkin eläkkeen maksamisesta, s. 162. Voidaanko kiinnittämättömän kauppahintasaatavan merkitsemisessä noudattaa yhteiskiinnityksestä voimassa olevia säännöksiä, s. 163.
 - b) *Kiinnitetty panttioikeus sekä muut kiinnitetty tai vuokrarekisteriin merkityt esineoikeudet.*
Prioriteettijärjestys, s. 163. Rahasaatava; ulkomaan rahana tai kotimaan rahana ja viimeksimainitussa tapauksessa paperi- tai kultamarkkoina, s. 165. Rahasaatavan pääoman merkitseminen velkojainluetteloon eri tapauksissa, s. 166. Lähempi esitys kultamarkkoissa tai ulkomaan rahassa maksettavaksi määrätyn saatavan merkitsemisestä, s. 166. Tavarasaatavan merkitseminen, s. 169. Interusurium, s. 170. Korko, s. 170. Päälys- ja panttivelkakirja, s. 171. Onko pääoma vai korkosaatavaa lähinnä kauppahinnalla hyvitettävä, s. 172. Pääoma-arvon laskeminen, s. 173. Eläkkeen kapitalisointi, s. 174. Etuus, jota ei ole määrätty rahana tai tavarana suoritettavaksi, s. 174. Kiinnityksen merkitys, kun laitoksen omistaja on saanut omistusoikeuden maahan, s. 175. Miten kiinnitykset on merkittävä velkojainluetteloon, kun kiinteistöjä on ositettu tai yhdistetty: maalaiskiinteistö, s. 178; kaupunkikiinteistö, s. 180. Ehdonalainen tai riitainen saamisvaatimus, s. 181. Riitaisuus paremmuusjärjestyksestä ja kiinnitysasiainpöytäkirjaan merkitsemättä jätetyn postponoimisasiakirjan merkitys, s. 183. Etusijan siirto, kun välillä olevaa tai yhtäläisellä oikeudella varustettua kiinnitystä ei ole postponoitu, s. 186. Omistajankiinnitys. Miten on velkojainluetteloa laadittaessa meneteltävä siinä tapauksessa: a) ettei kiinnitettyä velkakirjaa vielä ole laskettu liikkeelle, s. 187; b) että velkakirja on liikkeellelaskemisen jälkeen joutunut kiinteistön omistajalle, jolla se myyntitilaisuudessa vielä on, s. 190.
5. *Nautintaoikeus vuokra-alueeseen ja huoneenvuokra.*
Millainen nautintaoikeus otetaan huomioon, s. 193. Irtisanominen, s. 194. Vuokra-alueen lunastamisoikeus, s. 194.
6. *Etusijaa vailla olevat saatavat.*
Millaiset saatavat tulevat kysymykseen, s. 196.

7. *Erikoissäännöksiä.*

Realiservituutin vaikutus, s. 197. KöyhäinhoitoL:n 5 §:n säännökset, s. 198.

X. ALIN HYVÄKSYTTÄVÄ TARJOUS 201

Alimman tarjouksen periaatteellinen merkitys, s. 201. Poikkeukset vastattavaksiottamisperiaatteesta, s. 202. Säästynyt tulo, s. 204. Yksi huutokaupanhakija ja useita, s. 205. Liittymisoikeus, s. 206. Yksi kiinteistö myydään ja useita, s. 207. Yhteiskiinnityksen vaikutus, s. 207. Taloudellisen kokonaisuuden (UL 4:29,1) merkitys alimman tarjouksen laskemisessa, s. 208. Regressikiinnityksen (KiinnitysA 20 § 2 mom.) vaikutus, s. 209. Kiinteistön myynti ulosottotoimin konkurssipesän lukuun, s. 212. Ns. päällys- ja panttivelkakirjojen merkityksestä, s. 213. Seuraus alimman tarjouksen määräämättä jättämisestä, s. 214. Alimman tarjouksen laskeminen uudessa huutokaupassa, joka toimitetaan mak-suvelvollisuuden laiminlyömisestä johdosta, s. 214.

XI. MYYNTIMÄÄRÄYSTEN MUUTTAMINEN
SOPIMUKSEN PERUSTEELLA 215

Säädöksen tarkoitus, s. 215. Ajankohta, jolloin sopimus viimeistään on tehtävä, s. 215. Keiden suostumus muutokseen periaatteellisesti tarvitaan, s. 215. Sopimuksen kohde: a) keskinäinen etusija, s. 217; b) myyntiehtojen muuttaminen, s. 218. Alimman tarjouksen: alentaminen, s. 218; korottaminen, s. 219. Rahalla maksettavaksi tai ostajan vastattavana pysytettäväksi määrääminen, s. 220. Sadon sisällyttäminen myyntitarjoukseen, s. 220. Myyntijärjestyksen muuttaminen, s. 221. Milloin muutos ei ole sallittu, s. 222.

ZUSAMMENFASSUNG 223

KIRJALLISUUSLUETTELO.

- Achilles*: Ilmoitus teoksesta Th. Wolff, Das RG über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 1899. CblfRechtsw 18 (1899), s. 181.
- Afzelius, Ivar*: Om Cession af Fordringar enligt svensk Rätt. Uppsala 1877.
- Agge, Ivar*: Bidrag till läran om civildomens rättskraft. Lund 1932.
- Alexanderson, N.*: Lärobok i rättskunskap för blivande landsfiskaler, IV. Processrätt. 2 uppl. Lund 1927. (Lärobok)
- » — 1912 års lagstiftning om exekution i fast egendom. Omtryck av den år 1921 utgivna 2 uppl. Stockholm 1933. (Lagstiftning)
- Almén, Tore*: Lagen om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område av den 11 juni 1915. Stockholm 1916.
- » — Om auktion såsom medel att åvägabringa aftal, I, Uppsala 1897 ja II, Uppsala 1900. (Auktion I—II)
- » — Om förmånsrätt för den, som på grund av borgen infriat eller genom överlåtelse förvärvat en prioriterad fordran. SvJT 1916, s. 23.
- » — Om köp och byte af lös egendom, I. Stockholm 1906.
- » — Om äganderättsförbehåll till föremål, som införlivas med fast egendom. SvJT 1918, s. 5.
- » — Promemoria vid föredragning i lagrådet av 1912 års ändringar i utsökningslagen. Stockholm 1927. (PM)
- Alten, E.*: Loven om tvangsfuldbyrdelse. Oslo 1926.
- Altmann, Paul*: Das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24 März 1897. Berlin 1904.
- v. Amira, K.*: Grundriss des germanischen Rechts. 3 Aufl. Strassburg 1913.
- Arola, V. A.*: Maakiinteistöpankki ja maatalouden velkain vakauttaminen. Helsinki 1935.
- Ask, John*: Föreläsningar i svensk sakrätt. Lund 1889.
- Augdal, Per*: Norsk panterett. Oslo 1932.
- Baudry—Lacantinerie—Leon Saignat*: Traité théorique et pratique du droit civil. Tom XIX. 3 Edition. Paris 1908.
- Benckert, Karl*: Förmånsrättsordning och handfången pant efter föreläsningar H. T. 1924. Stockholms Högskolas Juridiska Förenings Kompendier N:r 28. Stockholm 1925.
- » — Om extinktiva förvärv av lös egendom i god tro enligt H. B. 11: 4 och 12: 4. Del I—II. Stockholm 1925.
- Bergman, Gunnar*: Studier i svensk servitutsrätt, I. Uppsala 1909.
- Bernhardt, Wolfgang*: Vollstreckungsgewalt und Amtsbetrieb. Leipzig 1935.
- v. Bethmann—Hollweg, M. A.*: Der Civilprozess des gemeinen Rechts in geschichtlicher Entwicklung. Bd. I—V. Bonn 1864, 1865, 1866, 1868, 1873.

- Binder, Julius:* Philosophie des Rechts. Berlin 1925. (Philosophie)
- » — Prozess und Recht. Leipzig 1927. (Prozess)
- Binding, Karl:* Lehrbuch des Gemeinen Deutschen Strafrechts. Besonderer Teil. 2 Bd., 2 Abteilung. Leipzig 1905. (Lehrbuch)
- » — Die Normen und ihre Übertretung. 2 Aufl., I Bd. Leipzig 1890. (Normen)
- Björkstén, S. R.:* Konventionen den 26 september 1927 angående verkställighet av utländska skiljedomar. Def 1931, s. 405.
- Björling, C. G.:* Anmeldelse af Almén: Om auktion. TFR 1902, s. 261.
- » — Lärobok i civilrätt för nybörjare. 2 uppl. Lund 1911. (Civilrätt)
- Blach, Friedrich:* Die rechtliche Natur der Zwangsversteigerung eines Grundstücks. GruchotsB 55 (1911), s. 332.
- Bley, Erich:* Klagerecht und rechtliches Interesse. Leipzig 1923.
- Borum, O. A.:* Lov om Rettens Pleje af 11 April 1916. København 1931.
- Broomé, Gustaf:* Studier i konkursrätt särskilt med afseende på svensk rätt. Lund 1888.
- Brunner, H.:* Deutsche Rechtsgeschichte. Bd. II. Leipzig 1892.
- Bühler, Ottmar:* Die subjektiven öffentlichen Rechte und ihr Schutz in der deutschen Verwaltungsrechtsprechung. Berlin etc. 1914. (Subjektiven öffentlichen Rechte)
- » — Zur Theorie des subjektiven öffentlichen Rechts. Festgabe für Fritz Fleiner, s. 26. Tübingen 1927. (Zur Theorie)
- Bülou, O.:* Klage und Urteil. BuschsZ 31 (1903), s. 191.
- Caselius, I.:* Jakamattomuuden periaate panttioikeudessa. Def 1930, s. 89.
- » — Kiinnityksen lainvoimasta. Def 1926, s. 48.
- » — Kiinnitysten etuoikeusjärjestyksen muuttamisesta. Lm 1930, s. 319.
- » — Kysymyksiä jakolainsäädännön aloilta. Def 1927, s. 101 ja 327.
- » — Maakaaren 11 luvun 2 §. Lm 1927, s. 202.
- » — Maakaaren 11:2 tulkinnasta. Juhlajulkaisu 1734 vuoden lain muistoksi, IV, s. 103. (Juhlajulkaisu)
- » — Metsäkiinnityksestä. Def. 1930, s. 45.
- » — Metsäkiinnityslaki käytännössä. Keskusmetsäseura Tapion toiminta v. 1930. Helsinki 1931, s. 120. (Tapio)
- » — Omistajankiinnityksestä Suomen oikeuden mukaan. Helsinki 1924. (Omistajankiinnitys)
- » — Rahan arvon vaihtelun seurauksista velkasuhteisissa. Def 1922, s. 369.
- » — Sopimukseen perustuvat irrottamisoikeudet. Helsinki 1934. (Irrottamisoikeudet)
- » — Till läran om ägarehypotek ur synpunkten av inteckningsutslagens rättskraft. JFT 1925, s. 258.
- Cederberg, Lauri:* Om gäldenärs skadesståndsskyldighet vid försummad penningbetalning, med särskild hänsyn till valutaförsämring (Bilaga N:o 1 till förhandlingarna å det 13:de nordiska juristmötet i Helsingfors 1925). Helsingfors 1926. (Skadeståndsskyldighet)
- » — Ett anmärkningsvärt engelskt prejudikat om guldklausulens giltighet. JFT 1934, s. 218.
- » — Kultaklausulin pätevydestä. JFT 1933, s. 41.
- Chydenius, W.:* Finsk arfs- och testamentsrätt. 2 uppl. Helsingfors 1913. (Arfsrätt)

- Chydenius, W.*: Finsk kontraktsrätt I, Helsingfors 1916 ja II, 2 uppl., Helsingfors 1925. (Kontraktsrätt)
- Cosack, K.*: Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts. Bd. I, 6 Aufl. Jena 1913.
- v. Czoernig, Ferdinand*: Vorlesungen über die Executionsordnung. Wien 1898.
- v. Damm, Richard*: Haftung für Eigenschaften einer zwangsweise versteigerten Sache, wenn der Gerichtsvollzieher das Vorhandensein der Eigenschaften zugesichert hat. BuschsZ 42 (1912), s. 507.
- Degenkolb, Heinrich*: Einlassungszwang und Urteilsnorm. Leipzig 1877.
- Dernburg, Heinrich*: Lehrbuch des Preussischen Privatrechts und der Privatrechtsnormen des Reichs. 1 Bd., 2 Aufl. Halle 1879. (Privatrecht)
- » — Das Pfandrecht nach den Grundsätzen des heutigen römischen Rechts. 1 u. 2 Bd. Leipzig 1860, 1864. (Pfandrecht)
- Dresdner, Emanuel*: Die präkludierende Wirkung des Versteigerungsediktes. AlöGZ 1908, nr 18—19.
- Dümchen, Erich*: Schuld und Haftung, insbesondere bei den Grundpfandrechten. Die Reallasten. Iherings 54 (1909), s. 355.
- Eckstein, Ernst*: Der rechtliche Charakter der Zwangsversteigerung und der Zwangsverwaltung und die rechtliche Stellung des Versteigerungsrichters und des Zwangsverwalters. BuschsZ 40 (1910), s. 48.
- Eggen, G.*: Der Zuschlag in der Zwangsversteigerung. AbschwR 71 (1932).
- Ekdahl, Kurt*: Om fordran i konkurs. Stockholm 1935.
- Ekström, F. W.*: Löftesmans regress till gäldenären och medlöftesmännen, II. Helsingfors 1907.
- » — Om borgen. 2 uppl. Helsingfors 1916.
- » — Privaträttens allmänna läror. Helsingfors 1921—1925.
- Entwurf eines Gesetzes betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. Nebst Motiven. Amtliche Ausgabe. Berlin 1889. (Mot.)*
- Erich, R.*: Suomen valtio-oikeus I. Helsinki 1924.
- Erner, Adolf*: Das Oestreichische Hypothekenrecht. 2 Abteilung. Leipzig 1881.
- Falkmann, R.*: Die Zwangsvollstreckung mit Ausschluss der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. Berlin 1914.
- Fischer, O.—Schaefer, L.*: Die Gesetzgebung, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen im Reiche und in Preussen. Erste Lieferung. Berlin 1902.
- Flaeschner*: Ist der säumige Ersterher einer Liegenschaft berechtigt, bei der Wieder-
versteigerung mit bieten?. GerH 1904, Nr 4.
- Flensburg, E. G.*: Lagarna om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhets-
rättens område samt avbetalningsköp. Stockholm 1915.
- Forsman, E.*: Suomen suuriruhtinaanmaan ulosottolaki ja muut siihen kuuluvat ase-
tukset. Helsinki 1896.
- Frey, A.*: Skiljemannainstitutet enligt finsk civilprocessrätt. Helsingfors 1911.
- Fuchs, Eugen*: Das Wesen der Hypothek und Grundschuld. Pfandrecht oder Real-
obligation? JW 1916, s. 98.
- Förster, A.—Kann, R.*: Die Zivilprozessordnung für das Deutsche Reich. 3 Aufl.,
2 Bd. Berlin 1926.
- Gadolin, A. W.*: Studier i hypoteksrätt I. JFT 1910, s. 1.

- Gaupp, Ludwig—Stein, Friedrich—Jonas, Martin:* Kommentar zur Zivilprozessordnung. 15 Aufl. Tübingen 1934. (*Gaupp—Jonas*)
- Gedda, Torsten:* Kommentar till 17 kap. handelsbalken (Förmånsrättsordningen). Göteborg 1933.
- Geib, Otto:* Rechtsschutzbegehren und Anspruchsbetätigung im deutschen Zivilprozess. München 1909.
- Gemmel, Hugo:* Om rättegångskostnadsersättning i civila mål. Norrköping 1899.
- » — Spörmål ur den formella konkursrätten. Norrköping 1911.
- Gjelsvik, N.:* Norsk Tingsret. Oslo 1926.
- Glunger, Wilhelm:* Volk und Staat. Muenchen u. Leipzig 1936.
- Goldschmidt, James:* Ungerechtfertigter Vollstreckungsbetrieb. München 1910.
- » — Zivilprozessrecht. 2 Aufl. Berlin 1932.
- Gombrich, Carl:* Eine Durchbrechung des Prioritätsprinzipes in der neuen Exekutionsordnung. JBl 1898, s. 220.
- Granfelt, G.:* Den finska växelrättens grunddrag. Helsingfors 1916.
- Granfelt, O. Hj.:* Arvostelu A. Freyn teoksesta: Skiljemannainstitutet enligt finsk civilprocessrätt. JFT 1912, s. 66.
- » — Arvostelu Bo Palmgrenin teoksesta: Konkursförutsättningarna. JFT 1936, s. 242.
- » — Arvostelu Bruno A. Sundströmin teoksesta: Asianosaiskäsitteestä Suomen siviiliprosessioikeudessa. JFT 1924, s. 38.
- » — Arvostelu B. Sjöströmin teoksesta: Om tredskodom enligt finsk och svensk civilprocessrätt. JFT 1917, s. 251.
- » — Arvostelu W. A. Palmen teoksesta: Om civilprocessens begrepp och avgränsning från den frivilliga rättsvården enligt Finlands gällande processrätt. JFT 1933, s. 396.
- » — Arvostelu Karl Olivecronan teoksesta: Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom. JFT 1934, s. 248.
- » — Den materiella processledningen vid underdomstol i vanliga tvistemål enligt gällande finsk och svensk rätt. Helsingfors 1911.
- » — Konkursförvaltaren i vanliga konkurser enligt gällande finsk och svensk rätt. Helsingfors 1906.
- » — Partshabilitet och processhabilitet enligt internationell civilprocessrätt. Festschrift för friherre R. A. Wrede 1921, s. 213.
- » — Suomen konkurssioikeus pääpiirteittäin. Helsinki 1936.
- » — Bevis-fråga vid exekution. JFT 1912, s. 213.
- » — Utländsk skiljedom. JFT 1931, s. 405.
- » — Svarandens rätt till dom. JFT 1933, s. 257.
- Granfelt, O. Hj. ja Castrén, U. J.:* Yleisen alioikeuden, maanjako-oikeuden ja väli-miestuomioistuimen ratkaisuja, pöytäkirjoja ja prosessitoimia. 2 painos. Helsinki 1924. (*Granfelt—Castrén*)
- Groh, Wilhelm:* Der Anspruch auf Rechtspflege. BuschsZ 1926, Bd 51, s. 145.
- Grottenfelt, Julius:* Kommentar till konkursstadgan. Helsingfors 1918.
- Grönvall, F.:* De nya finska växel- och checklagarna. Helsingfors 1932.
- » — Uusi avioliittolainsäädäntö selityksineen. Porvoo 1929.

- Günther, Julius*: Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung nebst dem Einführungsgesetz vom 24. März 1897. I Teil: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Befriedigung des Gläubigers aus dem Grundstück. Berlin 1899.
- Haataja, K.*: Lainsäädäntö vuokra-alueiden lunastamisesta. 2 painos. Porvoo 1919.
— » — Maaoykeus I. Helsinki 1936.
- Hagerup, F.*: Den norske civilproces. Tredje udgave, 3 del. Kristiania 1919.
- Hagerup, Francis*: Konkurs og akkordförhandling. 2 udgave. Kristiania 1907.
- Hakulinen, Y. J.*: Kiinteistön luovutuksen muodosta sekä julkisen kaupanvahvistajan asemasta ja tehtävistä. Helsinki 1935. (Kiinteistön luovutuksen muodosta)
- » — Kuolinpesän velkojain oikeus jäämistöön. Def 1931, s. 115.
- » — Perusteettoman edun palautus. Helsinki 1931.
- Hammarskjöld, H. L.*: Om grufregal och grufegendom i allmänhet enligt svensk rätt. Uppsala 1891.
- Harbeck, O. F.*: Eiendomsforbehold ved opførelse av hus. Norsk Retstidende 1932, s. 49.
- Hasselrot, Berndt*: Handelsbalken jemte dithörande författningar med förklarande anmärkningar och belysande prejudikat till praktiska juristers och affärsmäns tjänst. Del VIII. Stockholm 1905.
- Hassler, Åke*: Exekutionsrätt I—II. 2 uppl. Stockholms Högskolas Juridiska Förenings Kompendier N:o 44. Stockholm 1935.
- » — Utsökningslagen. Minnesskrift ägnad 1734 års lag, s. 341.
- » — Valda delar av civilprocessrätten. Stockholms Högskolas Juridiska Förenings Kompendier N:r 47. Stockholm 1932.
- Heidenfeld, Die* Zwangsversteigerung von Grundstücken im Wege der Zwangsvollstreckung nach dem Gesetze vom 13. 7. 1883. Berlin 1884.
- Heikonen, R.*: Perillisten omistusoikeussuhteista jakamattomassa kuolinpesässä. Def 1928, s. 213 ja 261.
- » — Perinnönyhteydestä Suomen oikeudessa, I—II. Helsinki 1936, 1937.
- Heim, Frantz Felician*: Die Feststellungswirkung des Zivilurteils. München 1912.
- Hein, Wolfgang*: Duldung der Zwangsvollstreckung. Studien zur Erläuterung des bürgerlichen Rechts. Breslau 1911.
- » — Identität der Partei. Bd. I—II. Berlin 1918, 1925.
- Hellmann, Friedrich*: Lehrbuch des deutschen Konkursrechts. Berlin 1907.
- Hellwig, K.*: Anspruch und Klagrecht. Jena 1900. (Anspruch)
- » — Klagrecht und Klagmöglichkeit. Leipzig 1905. (Klagrecht)
- » — Lehrbuch des Deutschen Zivilprozessrechts. 1 Bd., 1903; 2 Bd., 1907, Leipzig. (Ziv. proz.)
- Hellwig, K.—Oertmann, P.*: System des Deutschen Zivilprozessrechts. I Teil, Leipzig 1912; II Teil, Leipzig 1919. (System)
- Hermanson, R. F.*: Suomen finanssihallinto-oikeus. Jyväskylä 1920.
- Hernberg, A.*: Fordringspanten. Def 1922, s. 249.
- » — Gäldförhållandet. Helsingfors 1934.
- » — Lainhuudatus ja kiinteistösaannon moite. Helsinki 1932. (Lainhuudatus)
- » — Rättshandbok. Helsingfors 1922.

Herold, Otto: Nochmals die Freigabe von Zubehör bei der Versteigerung von Grundstücken. *Recht* 11 (1907), s. 299.

— » — Wie sind bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken die von ihr mitumfassten Gegenstände zu behandeln? *Zbl* 4 (1903), s. 287.

Herslow, E.: Utsökningslagen och dithörande författningar. 2 uppl. Stockholm 1903.

Hirsch, Hans Christoph: Die vorläufige Eigentümerhypothek. Ein Beitrag zur Lehre von den Wirkungen werdender Rechte. *AfBürgR* 25 (1905), s. 222.

— » — Die Übertragung der Rechtsausübung. Vervielfältigung der Rechte. 1 Teil. Berlin 1910. (Rechtsausübung)

Holmbäck, A.: Begränsade sakrätter till fast egendom vid expropriation, lösen enligt vattenlagen, återköp m.m. Uppsala 1925. (Begränsade sakrätter)

— » — Några svaga punkter i vår inbördesrätt. *SvJT* 1924, s. 443.

v. Holzschuher, Rudolf: Theorie und Casuistik des gemeinen Zivilrechts. 3 Bd, 3 Aufl. von Johannes Emil Kuntze. Leipzig 1864.

Honkasalo, Brynolf: Miten perillisen oikeus jakamattomassa kuolinpesässä on ulosmittattava. *Def* 1931, s. 171.

— » — Täytäntöönpano-oikeudellisia laintulkintakysymyksiä. *Lm* 1931, s. 247.

— » — Miten kiinnityksenhaltijan oikeus kiinteistöä hukkaamiskiellon jälkeen saatavaan veroon, vuokraan ja hyryyn sekä muuhun tuottoon täytäntöönpanomenettelyssä toteutetaan? *Lm* 1938, s. 156.

— » — Vahvistuskanneroikeudesta ja sen edellytyksistä Suomen oikeuden mukaan, I. Aineelliset edellytykset. Helsinki 1928.

Huber, E.: Die rechtliche Natur der Zwangsversteigerung nach schweizerischen Betreibungsrechte. *ZischwR* 24 (1905), s. 81 ja 275.

Huttunen, O.: Avioliitolaki. Helsinki 1930.

Hällfors, E.: Alustus keskustelukysymyksen: Vilken rätt medför fastighetsinbörskning i byggnader och annan anläggning på annans grund efter det anläggningens ägare förvärvat äganderätt till grunden och denna åt honom avsondrats. *JFT* 1929, s. 56.

— » — Några synpunkter i frågan om ackommodationsrevers och ägarehypotek. Festskrift för presidenten, jur. utr. dr. Berndt Julius Grotenfelt. Utgiven av Juridiska Föreningen i Finland. Helsingfors 1929. (Festskrift för Grotenfelt)

af Hällström, Erik: Om villfarelse såsom divergens mellan vilja och förklaring vid rättshandlingar på förmögenhetsrättens område. Helsingfors 1931.

Hölzel, Wilibald: Wiederversteigerung und erste Versteigerung, beider Wesen und Wirkung. *JBl* 1904, Nr. 23—28.

Ihering, R.: Bemerkungen zu der Abhandlung I über die Lehre von den Versteigerungen. *Iherings* 7 (1865), s. 166.

— » — Bemerkungen zu obiger Entgegnung. *Iherings* 7 (1865), s. 376.

— » — Der Zweck im Recht. I Bd., 4 Aufl. Leipzig 1904.

Jaekel, Friedrich Josef Paul—Güthe, Georg: Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz. 6 Aufl. Neu bearbeitet von Erich Volkmar u. Ernst Armstoffs. Berlin 1929.

Jaeger, Ernst: Kommentar zur Konkursordnung und den Einführungsgesetzen. Bd. I—II, 3 Aufl. Berlin 1913.

— » — Konkursrecht. Berlin 1924.

- Jellinek, Georg*: Allgemeine Staatslehre. 3 Aufl. Berlin 1922.
- » — System der subjektiven öffentlichen Rechte. 2 Aufl. Tübingen 1919.
- Jäckel, P.*: Die Subhastations-Ordnung vom 15. 3. 1869 ergänzt durch das Gesetz betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vom 4. 3. 1879. 2 Aufl. Berlin 1880.
- Kaila, El.*: Kultaklausulin pätevyystestä. Lm 1932, s. 157.
- Kallenberg, E.*: De ordinära devolutiva rättsmedlen i den svenska civilprocessen. 2 uppl. Lund 1922.
- » — Spörsmål rörande utsökningslagens tolkning. TFR 1905, s. 159.
- » — Svensk civilprocessrätt I (Del. 1—5). 1922—1926; II (Del. 1—5). 1927—1933; Lund.
- Karnert, Heinrich*: Bis zu welchem Zeitpunkte ist der Beitritt zu einer anhängigen Zwangsvollstreckung zu bewilligen? AlögGZ 1900, Nr. 43.
- Kastner, Oswald*: Zum Rechte der Wiederversteigerung nach §§ 154 und 155 E.O. JBl 1900, Nr. 35.
- Kekkonen, Urho*: Kunnallinen vaalioikeus Suomen lain mukaan. Helsinki 1936.
- v. Keller, Friedrich Ludwig*: Pandekten. 2 Aufl. besorgt von William Lewis, 1 Bd. Leipzig 1866.
- Kindervater, E.*: Ein Beitrag zur Lehre von der Versteigerung. Iherings 7 (1865), s. 1.
- » — Entgegnung auf die Bemerkungen Ihering's zu der Abhandlung I über die Lehre von der Versteigerung. Iherings 7 (1865), s. 356.
- Klein, Franz—Schauer, Hugo—Herman, Rudolf*: Die Exekutionsordnung vom 27. Mai 1896, RGBl Nr. 79 nach dem Stande der Gesetzgebung von Mitte 1925 samt dem Einführungsgesetze, den Durchführungsverordnungen und den sonstigen einschlägigen Vorschriften. 6 Aufl. Wien 1925.
- Kleinfeller, Georg*: Lehrbuch des Deutschen Zivilprozessrechts. 2 Aufl. Berlin 1910.
- Klineberger, Th.*: Das Deckungsprinzip. JBl 1900, s. 109.
- Knobel, Fritz*: Die Grundzüge des österreichischen und des reichsdeutschen Immobilienzwangsversteigerungsrechtes mit besonderer Berücksichtigung des geringsten Gebotes, des Deckungsprinzips und Uebernahmesystems. Diss. Jena 1930.
- Köersner, A.*: Obligationsrättskommitténs förslag till lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område. Stockholm 1915.
- » — Om de föreslagna reformerna af vårt lagfarts- och inteckningsväsen och hvad därmed har samband. Stockholm 1910.
- Kohler, J.*: Der Prozess als Rechtsverhältniss. Mannheim 1888.
- Komiteanmietintöjä*: Jakoasetustoimikunnan ehdotus jakolaiksi ja jakoasetukseksi 31/10 1936. Jakolakikomitean mietintö 23/5 1933. Maatalousluottokomitean mietintö 16/8 1935. Maatalousluottoneuvottelukunnan mietintö 21/7 1937.
- Krainz, Josef—Pfaff, L.*: System des österreichischen allgemeinen Privatrechts. 5 Aufl., 2 Bd. Erste Hälfte. Wien 1915.
- Krech, J.—Fischer, O.*: Das preussische Gesetz betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vom 13. 7. 1883. 2 Aufl. Berlin u. Leipzig 1886.
- Krenn, Carl*: Zur Praxis der Executionsordnung. JBl 1899, Nr. 52—53.

- Kretzschmar*: Studien zu dem Reichsgesetze über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897. *SächsArch* 8 (1898), s. 513.
- Kruse, Vinding*: Ejendomsretten I—V. Kjöbenhavn 1929—1933.
- » — Pant i løsøre og rettigheder. Kjöbenhavn 1928.
- » — Till Panterettens Problemer. *TfR* 1937, s. 52.
- Kurlbaum, K.*: Neue Grundsätze der Zwangsversteigerung von Immobilien nach dem Preussischen Gesetze vom 13. 7. 1883. 2 Aufl. Stuttgart 1884.
- König, Wilhelm*: Das Wesen des Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren. Rostocker Abhandlungen. Rechtswissenschaftliche Reihe. Heft XXI. Rostock 1935.
- Laband, Paul*: Das Staatsrecht des Deutschen Reiches. 5 Aufl. III Bd. Tübingen 1913.
- Lagerström, Otto*: Något om äganderättsförbehåll till värmeledningar och liknande tillbehör till fastighet. *SvJT* 1932, s. 417.
- Lainvalmistelukunnan* ehdotus ulosottoalaiksi ja muita siihen kuuluvia asetus-ehdotuksia ynnä niiden perustelmat 28/12 1889. Helsinki 1891.
- Lamm, K.*: Inteckning för fordran i fast egendom. Uppsala 1918.
- Langheineken, P.*: Der Urteilsanspruch. Leipzig 1899.
- Lassen, Jul.*: Haandboog i obligationsretten. Almindelig del. 3 udgave. Kjöbenhavn 1917—1920.
- Lassen, Jul.—Ussing, Henry*: Haandboog i obligationsretten. Speciel del I. Kjöbenhavn 1923.
- Lawski, Sven*: Konkursens inverkan på gäldenärens rättegångar. *SvJT* 1919, s. 13.
- » — Konkurs- och ackordslagarna jämte dithörande författningar. 12 uppl. Stockholm 1926.
- Lehmann, Arnold*: Die Zwangsversteigerung nach der österreichischen Executionsordnung vom 27. Mai 1896. Wien 1906. (Zwangsversteigerung)
- Lehmann, Heinrich*: Die Unterlassungspflicht im Bürgerlichen Recht. München 1906 (Abhandlungen zum Privatrecht und Zivilprozess des Deutschen Reiches, Bd. XV). (Unterlassung)
- Lindberg, A. V.*: Kaavoja ulosotonhaltijoille. Helsinki 1911.
- Loening, Richard*: Über Wurzel und Wesen des Rechts. Jena 1907.
- Lundstedt, A. V.*: Två föreläsningar i civilrätt och internationell privaträtt. Lund 1913.
- Malmlund, T.*: Mitä vaikuttaa vuokraoikeuteen ja vuokramaalla oleviin rakennuksiin vahvistetun kiinnityksen pätevyys ja sisältöön se, että maapohja ja rakennukset joutuvat saman henkilön omiksi. Suomen vakuutuslakimiesten yhdistyksen julkaisuja I. Helsinki 1934.
- Mayer, Otto*: Deutsches Verwaltungsrecht. 1 Bd., 3 aufl. München u. Leipzig 1924.
- Melander, Ilmari*: Kantatilan omistajan oikeudesta nostaa valtion varoista etukäteen maksettava vuokra-alueen ja asutustilan lunastushinta. *Lm* 1935, s. 18.
- Mentzel, Franz*: Kommentar zur Reichskonkursordnung. 3 Aufl. Mannheim etc. 1928.
- Merikoski, V.*: Hallinto-oikeudellinen tutkimus yhdistymisvapaudesta. Helsinki 1935.
- Montgomery, R.*: Handbok i Finlands allmänna privaträtt. 1 del. 2 uppl. Helsingfors 1908.

- Moring, K. A.: Finlands skiftesrätt. I—III. Helsingfors 1922, 1924, 1927.
- Mothes, Rudolf: Die Beschlagnahme nach Wesen, Arten und Wirkungen. Leipzig 1903.
- Munch—Petersen, H.: Den danske Retspleje, III; 3 udgave. København 1937.
- » — Et spøragsmaal vedrørende konkursens »Universalitet.« Festskrift tillägnad presidenten Erik Marks von Würtemberg. Utgiven av SvJT 1931. S. 433.
- Müller, Carl Hermann: Die rechtliche Natur der Zwangsversteigerung. Beuthen O. s. 1937.
- Münchmeyer, C.: Gefahren in der Zwangsversteigerung. Hannover u. Berlin 1901.
- Nelleman, J.: Laeren om Auction. 4 Udgave. Kjöbenhavn 1898. (Auction)
- » — Laeren om Execution og Auction. Kjöbenhavn 1884. (Execution)
- Neumann, Georg: Die Exekutionsordnung. Systematisch dargestellt. Wien 1900. (System)
- Neumann, Georg—Lichtblau, Ludwig: Kommentar zur Exekutionsordnung. 1 Bd., 3 Aufl. Wien 1928.
- Noponen, V. K.: Oikeudesta ryhtyä liikennettä ja voimansiirtoa tarkoittaviin rakennustoimiin naapurin maalla. Helsinki 1931.
- » — Rasitteista maanjaossa. Maanmittaustieteiden seuran julkaisuja N:o 4. Helsinki 1932.
- Nordling, E. V.: Lagfarts- och inteckningslagarne av den 16 juni 1875 med tillhörande författningar. 2 uppl. Uppsala 1888.
- Nussbaum, A.: Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. Tübingen 1916.
- Oertmann, Paul: Die Rechtliche Natur der Vollstreckungsgegenklage. AfcPr 107 (1911), s. 199.
- Oetker, Friedrich: Konkursrechtliche Grundbegriffe. Bd. I. Stuttgart 1891.
- Olivecrona, K.: Föreläsningar över inteckningsförordningen. Uppsala 1934. (Föreläsningar)
- » — Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom. Uppsala 1933. (Förfarandet)
- » — Konkursrätt. Lund 1935.
- Pagenstecher, Max: Ist das Pfändungspfandrecht ein akzessorisches Recht? GruchotsB 50 (1906), s. 274.
- » — Zur Lehre von der materiellen Rechtskraft. 1905.
- Palme, W. A.: Om civilprocessens begrepp och avgränsning från den frivilliga rättsvården enligt Finlands gällande processrätt. Tammerfors 1933.
- Palmgren, Bo: Konkursförutsättningarna. En studie i Finlands gällande konkursrätt. Helsingfors 1936.
- » — Arvostelut teoksista: Torsten Gedda, Kommentar till 17 kap. handelsbalken; Curt Ekdahl, Om fordran i konkurs. JFT 1935, s. 442.
- Pehkonen, F. A.: Sananen ehdollisesta tontista ja tonttiäyristä. Lm 1916, s. 184.
- » — Tutkimuksia kaupunkimaista ja ehdollisesta tontista. Lm 1916, s. 2 ja s. 65.
- Pfaff, Leopold—v. Schey, Josef—Krupsky, Vinzenz: Sammlung von Zivilrechtlichen Entscheidungen des k.k. Obersten Gerichtshofes. Wien. (Pfaff, Slg)
- v. der Pfordten, Theodor: Kommentar zu dem Gesetze über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897. München 1905.
- Planck: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz. Herausgegeben von E. Strohal. II Bd. 1 Hälfte, 4 Aufl. Berlin 1914.

- Planck, J. W.*: Das Deutsche Gerichtsverfahren im Mittelalter. Bd. I—II. Braunschweig 1879.
- Planiol, Marcel—Ripert, Georges*: Traité pratique de droit civil français. Tom X. Première partie. Paris 1932.
- Planitz, Hans*: Die Vermögensvollstreckung im deutschen mittelalterlichen Recht. Bd. I. Leipzig 1912.
- Pollak, Rudolf*: System des Österreichischen Zivilprozessrechtes mit Einschluss des Exekutionsrechtes. 2 Aufl. I Teil 1930; II Teil 1931; III Teil 1932, Wien.
- Puchta, F. G.*: Cursus der Institutionen. 8 Aufl., Bd. I ja II. Leipzig 1875.
- » — Pandekten. Zwölfte Auflage von Th. Schirmer. Leipzig 1877.
- Rabenius, Lars*: Om förmånsrätt i konkurs för lönefordran. SvJT 1937, s. 771.
- Reichel, Hans*: Die Zwangsüberweisung gepfändeter Fahrnis an den Gläubiger (§ 825 ZPO). Ihre bürgerlich-rechtlichen Wirkungen. Iherings 53 (1908), s. 108.
- Reichmayr, Hans*: Die Zwangszahlung aus fremden Mitteln nach österreichischem Rechte mit Bezugnahme auf das deutsche Reichsrecht. Leipzig u. Wien 1910.
- Reinhard, Paul—Müller, Hans*: Das Zwangsversteigerungsgesetz. 2 Aufl. Stuttgart 1929.
- Rekola, Aarne*: Saamisoikeuden vanhentuminen Suomen lain mukaan. I. Helsinki 1938.
- Reuling, W.*: Noch ein Beitrag zur Lehre von der Versteigerung. Iherings 10 (1871), s. 355.
- Rosenberg, Leo*: Lehrbuch des Deutschen Zivilprozessrechts. 3 Aufl. Berlin 1931.
- Rothenberg*: Die rechtliche Natur der Zwangsversteigerung. AfcPr 94 (1903), s. 265.
- Rudorff, O.*: Die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen im Geltungsgebiete der Preussischen Grundbuchordnung. Berlin 1883.
- Saarialho, A.*: Köyhäinhoitolainsäädäntö. Porvoo 1935.
- Samter, M. K.*: Handbuch zum Verfahren der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung nach dem Reichsgesetz vom 24. März 1897. Berlin 1904.
- Scheel, Herman*: Forelaesninger over norsk tingsret. Kristiania 1912.
- Schindler, Robert*: Unwirksamkeit der früheren Versteigerung bei bewilligter Wiederversteigerung. JBl 1902, Nr. 32, s. 375.
- Schmidt, R.*: Lehrbuch des deutschen Zivilprozessrechts. 2 Aufl. Leipzig 1910.
- Schneider, K.*: Schriften über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Liegenschaften. JLittbl 12 (1900), s. 78.
- Schrevelius, Fredrik*: Lärobok i Sveriges allmänna nu gällande civilrätt. Del I, 3 uppl., 1872; Del II, 2 uppl., 1857; Lund.
- Schultz, Gustav*: Die rechtliche Natur der Zwangsversteigerung (Inauguraldissertation). Frankenthal 1905.
- Schultze, A. S.*: Privatrecht und Prozess in ihrer Wechselbeziehung. Grundlinien einer geschichtlichen Auffassung des heutigen Civilprozessrechts. 1 Theil. Freiburg I. B und Tübingen 1883.
- Schultze, Alfred*: Die Vollstreckbarkeit der Schuldtitel für und gegen die Rechtsnachfolger. Breslau 1891. (Vollstreckbarkeit)
- Schwalb, M.*: Die materiellen Vorschriften des neuen Reichsrechts über die Zwangsversteigerung von Grundstücken. Strassburg 1899.
- Schweigaard, A.*: Den norske Proces. II bind, 3 Udgave. Christiania 1883.

- Schüler, Georg*: Der Urteilsanspruch. Ein Beitrag zur Rechtsschutzlehre und zum materiellen Justizrecht. Tübingen 1921.
- Schöller, W.*: Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung von Grundstücken im Wege der Zwangsvollstreckung nach dem Reichsgesetz vom 24. März 1897. Düsseldorf 1899.
- Seppälä, V. V.*: Kiinnityksistä kiinteistöjen osittamisessa ja yhdistämisessä. Maanmittaus 1930, s. 139, Helsinki.
- Serlachius, J.*: Om arfskifte. JFT 1885, s. 197.
- » — Om begreppet fast egendom, JFT 1888, s. 1 ja 166 sekä 1889, s. 99.
- » — Om återvinning till konkursbo. Helsingfors 1881.
- » — Sakrätten enligt gällande finsk rätt. 3 uppl. Helsingfors 1916.
- » — Suomen yleisen obligatsioonioikeuden oppikirja. Helsinki 1909.
- Seuffert, Lothar*: Besprechung von August S. Schultze: »Privatrecht und Prozess in ihrer Wechselbeziehung.« BuschsZ 8 (1885), s. 187.
- » — Recht, Klage, Zwangsvollstreckung. GrünhutsZ 12 (1885), s. 617.
- » — Deutsches Konkursprozessrecht. Leipzig 1899.
- Seuffert, Lothar—Walsmann, Hans*: Kommentar zur Zivilprozessordnung. 2 Bd. 12 Aufl. München 1933.
- Siber, Heinrich*: Der Rechtszwang im Schuldverhältniss nach Deutschen Reichsrecht. Leipzig 1903. (Rechtszwang)
- » — Zur Theorie von Schuld und Haftung nach Reichsrecht. Iherings 50 (1906), s. 55.
- Sintenis, Carl Friedr. Ferdinand*: Das practische gemeine Civilrecht. 2 Bd., 3 Aufl. Leipzig 1868.
- Sjögren, W.*: Domaremak och rättsutveckling. Tfr 1916, s. 325.
- Sjöström, Bertil*: Das Zivilprozessrecht in Finnland (Leske, F.—Loewenfeld, W.: Die Rechtsverfolgung im internationalen Verkehr. Der Zivilprozess in den europäischen Staaten und ihren Kolonien). Berlin 1933.
- » — Om formell processledning vid underrätt i vanliga tviste- och brottmål enligt finsk rätt. Helsingfors 1925.
- » — Huru skall förfaras med aktiebolagsegendom, sedan bolaget försatts i konkurs, men konkursen avskrivits, emedan tillgångarna icke ansetts täcka konkurskostnaderna? JFT 1929, s. 442.
- » — Om tredskodom enligt finsk och svensk civilprocessrätt. Helsingfors 1916.
- » — Riktlinjerna för ny konkurslagstiftning. JFT 1927, s. 59.
- » — Sananen työntekijän etuoikeudesta työnantajan konkurssissa. Festskrift för presidenten B. J. Grotenfelt, s. 322.
- » — Till frågan om gäldenärs återvinning av medel, som ur köpesumman för exekutivt försäld egendom tilldelats borgenär. JFT 1931, s. 368.
- Skeie, Jon*: Den norske civilprocess. III Bind. Oslo 1935.
- Sohm, Rudolf*: Die Altdeutsche Reichs- und Gerichtsverfassung. Bd. I. Weimar 1871.
- » — Institutionen. Ein Lehrbuch der Geschichte und des Systems des römischen Privatrechts. 11 Aufl. Leipzig 1903.
- » — Ueber Natur und Geschichte der modernen Hypothek. GrünhutsZ 5 (1878); s. 1.
- Stang, Fredrik*: Norsk formueret. I. 2 udgave. Kristiania 1921.
- Stein, F.*: Grundfragen der Zwangsvollstreckung. Tübingen 1913. (Grundfragen)

- Stein, F.*: Über die Voraussetzungen des Rechtsschutzes, insbesondere bei der Verurteilungsklage. Festgabe für Hermann Fitting. Halle 1903. (Voraussetzungen des Rechtsschutzes)
- Steiner, Anton*: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897. 5 Aufl. München 1935.
- Stobbe, O.*: Handbuch des Deutschen Privatrechts. 2 Bd. 3 Aufl. Berlin 1896.
- v. Stubenrauch, Moritz*: Kommentar zum österreichischen allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuche. 8 Aufl. 2 Bd. Wien 1903.
- Ståhlberg, K. J.*: Suomen hallinto-oikeus. Yleinen osa. 2 painos. Helsinki 1928.
- Sundström, Bruno A.*: Asianosaiskäsitteestä Suomen siviiliprosessioikeudessa, I. Hämeenlinna 1923.
- Tarjanne, Tapio*: Asianosaisseuraanto Suomen siviiliprosessissa. Helsinki 1929.
- » — Kantelu oikeusturvakeinona Suomen hallinto-oikeudessa (Festschrift för professorn, jur. utr. dr. Otto Hjalmar Granfelt, 1934, s. 400).
- » — Tuomion lainvoimasta. Def 1929, s. 389.
- v. Thur, Andreas*: Der Allgemeine Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, 1 Bd. Allgemeine Lehren und Personenrecht. Leipzig 1910.
- Tilsch, Emanuel*: Ueber den Einfluss der Civilprozessgesetze auf das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch. AlöGZ 1899, Nr. 41.
- Tirkkonen, T.*: Oikeusvoimasta. Sen luonne ja subjektiivinen ulottuvaisuus Suomen siviiliprosessioikeudessa. Helsinki 1933.
- Torp, Carl*: Dansk tingsret. 2 udgave. Kjöbenhavn 1905.
- Trygger, E.*: Kommentar till utsökningslagen. Uppsala 1904. (Kommentar, 1 uppl.)
- » — Kommentar till utsökningslagen. 2 uppl. Häfte 1. Uppsala etc. 1916. (Kommentar, 2 uppl.)
- » — Om skriftliga bevis såsom civilprocessuellt institut. Stockholm 1921.
- Undén, Östen*: Kommentar till lagfartsförordningen. Uppsala 1928.
- » — Om panträtt i rättigheter. Lund 1915.
- » — Om tillbehör till fastighet enligt svensk rätt. TfR 1921, s. 3.
- » — Svensk sakrätt. I 1927; II 1936, Lund.
- Wach, Adolf*: Der Feststellungsanspruch. Festgabe für Bernhard Windscheid. Leipzig 1888.
- » — Handbuch des Deutschen Civilprozessrechts. 1 Bd. Leipzig 1885. (Handbuch)
- » — Vorträge über die Reichscivilprozessordnung. Bonn 1879.
- » — Vorträge über die Reichs-Civilprozessordnung. 2 Aufl. Bonn 1896. (Vorträgen).
- » — Der Rechtsschutzanspruch. BuschsZ 32 (1904), s. 1.
- Walker, G.*: Grundriss des Exekutionsrechtes. 2 Aufl. München u. Leipzig 1913.
- » — Österreichisches Exekutionsrecht. 4 Aufl. Wien 1932.
- Weissmann, Jakob*: Hauptintervention und Streitgenossenschaft. Ein Beitrag zu den Grundlehren des Aktionen- und Processrechts. Leipzig 1884.
- » — Lehrbuch des deutschen Zivilprozessrechts. II Bd. Stuttgart 1905. (Zivilprozessrecht)
- v. Welck, Magnus*: Die rechtliche Stellung des Gerichtsvollziehers im heutigen deutschen Zivilprozesse. GruchotsB 36 (1892), s. 497.
- Wendt*: Unterlassungen und Versäumnisse im bürgerlichen Recht. AfcPR 92 (1902), s. 1.

- Wikander, Hugo*: Om rätt till undantag af fast egendom med särskild hänsyn till frågan om dess natur af s.k. reallast. Uppsala 1909.
- Willgren, K.*: Förvaltningsrättens allmänna läror. Helsingfors 1925.
- v. Wilmsowski, G.*: Deutsche Reichs-Konkursordnung. 4 Aufl. Berlin 1889.
- Windscheid, Bernhard*: Lehrbuch des Pandektenrechts. 2 Bd. 9 Aufl. (Bearbeitet von Theodor Kipp). Frankfurt am Main 1906.
- Voipio, Viljo*: Ilman ja virtaavan veden oikeusasema. Porvoo 1923.
- » — Kiinteistön ulottuvaisuudesta maan sisälle. Lm 1924, s. 1.
- Wolff, Th.*: Das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung nebst dem Einführungsgesetz und dem Preuss. Ausführungsgesetz. 3 Aufl. Berlin 1909.
- Wondraschek, Artur*: Die Säumnis des Zahlungspflichtigen im deutschen und österreichischen Immobilienzwangsvollstreckungsrecht. Leipzig 1931.
- Wrede, R. A.*: Anteckningar enligt professor R. A. Wredes föreläsningar öfver konkursrätt. Utgifna af E. Saxén. Helsingfors 1895.
- » — Finlands gällande civilprocessrätt. Bd. I, 3 uppl. Helsingfors 1922; Bd. II, 3 uppl. Helsingfors 1923; Bd. III, Tammerfors 1929.
- » — Grunddragen av sakrätten enligt Finlands lag. Helsingfors 1926.
- » — Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13 päivältä kesäkuuta 1929 sekä sen yhteydessä julkaistut lait (Suomentanut Onni Heinonkoski). Helsinki 1932. (Oikeustoimilaki)
- » — Obligationsrättens allmänna del. Föreläsningar utgifna av juridiska studentfakulteten genom Lars Wasastjerna. 2 uppl. Helsingfors 1909.
- » — Till frågan om utsökningsförfarandets juridiska natur. Festschrift för presidenten B. J. Grotenfelt. Helsingfors 1929, s. 165.
- » — Utsökningsväsendet. Föreläsningar utgifna av juridiska studentfakulteten genom Hj. Nyqvist. Helsingfors 1912.
- Wrede, R. A.—Sjöström, Bertil*: Suomen prosessioikeus pääpiirteittäin. Porvoo—Helsinki 1936.

LYHENNYKSIÄ.

AbschwR	=	Abhandlungen zum schweizerischen Recht.
AfBürgR	=	Archiv für Bürgerliches Recht.
AfcPr	=	Archiv für die civilistische Praxis.
AlöGZ	=	Allgemeine österreichische Gerichts-Zeitung.
BGB	=	Bürgerliches Gesetzbuch, 18/8 1896 (Saksa).
BuschsZ	=	Zeitschrift für Deutschen Zivilprozess und das Verfahren in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Begründet von H. Busch.
CblfRechtsw	=	Centralblatt für Rechtswissenschaft.
C.c.	=	Code civil (Ranska).
C.pr.c.	=	Code de procédure civile (Ranska).
Def	=	Defensor legis.
Eg	=	Einführungsgesetz.
EO	=	Gesetz über das Exekutions- und Sicherungsverfahren (Exekutionsordnung), 27/5 1896 (Itävalta).
GerH	=	Gerechtshalle, Organ für Rechtspflege und Volkswirtschaft.
GruchotsB	=	Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts. Begründet von J. A. Gruchot.
GrünhutsZ	=	Zeitschrift für das Privat- und öffentliche Recht der Gegenwart. Herausgegeben von G. S. Grünhut.
HD	=	Ruotsin korkein oikeus.
HO	=	Hovioikeus.
Iherings	=	Iherings Jahrbücher für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts (früher des römischen und deutschen Privatrechts).
JA	=	Asetus jakolaitoksesta, 26/10 1916.
JFT	=	Tidskrift, utgiven av Juridiska Föreningen i Finland.
JBl	=	Juristische Blätter.
JLittbl	=	Juristisches Litteraturblatt.
JW	=	Juristische Wochenschrift.
KiinnitysA	=	Asetus kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen, 9/11 1868.
KHO	=	Korkein hallinto-oikeus.
KKO	=	Korkein oikeus.
KO	=	Kihlakunnanoikeus.
KonkurssiS	=	Konkurssisääntö, 9/11 1868.
Käyttämisa	=	Asetus siitä, mitä ulosottolakia käytettäessä eräissä tapauksissa on noudatettava, 31/10 1896.
LainhuudatusL	=	Laki lainhuudatuksesta ja kiinteistösaannon moittimisajasta, 28/2 1930.

Lm	=	Lakimies.
LZ	=	Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht. Herausgegeben von Hans Schuler.
Mot	=	Entwurf eines Gesetzes betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen nebst Motiven, 1889.
NJA	=	Nytt Juridiskt Arkiv. Grundat av G. B. A. Holm. Avd. I. Tidsskrift för lagskipning.
NL	=	Lov om tvangsfuldbyrdelse, 13/8 1915 (Norja).
OG	=	Oberste Gerichtshof (Itävalta).
OikeustoimiL	=	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista, 13/6 1929.
OO	=	Senaatin oikeusosasto.
Recht	=	Das Recht, Rundschau für den Deutschen Juristenstand.
RG	=	Reichsgericht (Saksa).
RGZ	=	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen.
RO	=	Raastuvanoikeus.
RPL	=	Lov om Rettens Pleje, 11/4 1916 (Tanska).
RUL	=	Utsökningslag, 10/8 1877 (Ruotsi).
SvJT	=	Svensk Juristtidning.
SächsArch	=	Sächsisches Archiv für Bürgerliches Recht und Prozess.
TakausA	=	Asetus takausmiehen edesvastaustavollisuuden tarkemmasta määräämisestä, 24/2 1873.
TfR	=	Tidsskrift for Retsvidenskap.
UL	=	Ulosottolaki (Suomi).
UVA	=	Asetus ulosottolain voimaantamamisesta.
Zbl	=	Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit und Notariat sowie Zwangsversteigerung.
ZfSchwR	=	Zeitschrift für Schweizerisches Recht.
ZPO	=	Zivilprozessordnung für das Deutsche Reich, 30/1 1877.
ZVG	=	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, 24/3 1897 (Saksa).

JOHDANTO.

a. Täytäntöönpanovallan kannattaja ja sisällys.

Kauan on kiistelty siitä, onko täytäntöönpanon perusta etsittävä yksityisoikeudesta vaiko julkisesta oikeudesta. Kun seuraavassa ryhdymme tarkastamaan, kuka voimassa olevan oikeutemme mukaan on katsottava täytäntöönpanovallan kannattajaksi, otamme lähtökohdaksi *Bindingin* tunnetun mielipiteen: »Im geltenden Recht hat das Recht zum Zwange nur noch der Staat; der Gläubiger hat nur ein Recht auf den Zwang.»¹⁾ Se merkitsee sitä, että vain valtiolle kuuluu täytäntöönpanovalta eli valta pakkoa käyttämällä puuttua yksityisten oikeuksiin, jotta siten saataisiin aikaan asiointi, jota oikeus eri tapauksissa vaatii. Täytäntöönpanoa haluavan on käännäyttävä valtion, tai oikeammin sanoen niiden elimien puoleen, joille valtio on luovuttanut täytäntöönpanovallan käyttämisen, ja on hänellä määrätyin edellytyksin oikeus vaatia, että ne ryhtyvät asianmukaisiin toimenpiteisiin. Velkojan omankädenavun käyttäminen on periaatteellisesti kielletty, eikä siitä voida edes sopimuksen nojalla tehdä poikkeusta. Niinpä ei esim. ulosmittauksella, jonka velkoja on suorittanut, ole minkäänlaista täytäntöönpano-oikeudellista vaikutusta.

Tämä asiointi on historiallisen kehityksen tulos. Niinpä roomalaisen oikeuden mukaan tuomion täytäntöönpano kauan kuului velkojalle ja siirtyi vasta myöhään valtion elimille. Sopimukseen perustuvat panttioikeudet *pignus conventionale* ja *hypotheca* taas oikeuttivat velkojan itse myyttämään pantatun omaisuuden, kun velka oli erääntynyt maksettavaksi, mutta sitä ei suoritettu.²⁾ Katsottiin näet, että myyntioikeus oli osana siitä esineoikeudesta, joka velkojalla oli pantattuun esineeseen nähden. Samoin kuin ei servituuttiin oikeutettu ryhtynyt

¹⁾ *Binding*, Normen, s. 483.

²⁾ Ks. roomalaisen oikeuden suhteen tarkemmin *Puchta*, Institutionen II, 246—251 §; *Sohm*, Institutionen, 72 §.

naapurikiinteistöä koskeviin toimenpiteisiin viimeksimainitun omistajan tahdon perusteella, vaan nojautuen omaan esineoikeuteensa, samoin oli asianlaita pantin myymiseen nähden. Velkoja myi pantin ja siirsi omistusoikeuden oman oikeutensa nojalla, mikä selviää siitä, että hän oli oikeutettu jokaiselta pantatun omaisuuden haltijalta vaatimaan pantin luovuttamista itselleen. Tällaisesta täytäntöönpanosta syntyi ostajaan nähden todellinen oikeussuhde, jota oli arvosteltava siviilioikeuden säännösten mukaisesti. Huomattava on vielä, että kiinteistön ja irtaimiston suhteen ei menettelyssä ollut mitään eroa.³⁾

Vanhin saksalainen oikeus, ns. frankkilainen kansanoikeus, ei tuntenut irtaimistoon eikä kiinteistöön nähden viranomaisten toimesta suoritettavaa täytäntöönpanoa.⁴⁾ Asiat järjestettiin siten, että tuomion julistamisen jälkeen asianosaiset tekivät oikeuden edessä tuomion täyttämistä koskevan sopimuksen, jolloin häviöpuoli velvoittautui antamaan voittopuolelle suorituksen. Kieltäytymisestä tehdä sopimus tai sopimuksen täyttämättä jättämisestä seurasi lainsuojattomuus, mistä aiheutui, että velallisen henkilö ja hänen omaisuutensa menettivät oikeus-suojan. Sen ohessa kehittyi velkojalle velallisen lupauksesta täyttää tuomion sisällys oikeus oikeudellista menettelyä noudattamatta ottaa velallisen omaisuutta itselleen pantiksi. Tällaisen omankädenavun käyttö oli kuitenkin oikeudellisesti säännösteltyä. Siitä kehittyi sittemmin oikeuden puolesta suoritettu ulosotto siten, että siihen alussa vaadittiin oikeuden suostumus, mikä velkojan oli myöhemmin osoitettava siten, että ulosottotilaisuuteen oli oikeudenpalvelijan saavuttava velkojan mukana. Lopulta tällainen oikeudenpalvelija muuttuikin itse siksi elimeksi, joka velkojan sijasta suoritti pantiksiottamisen. Huomattava on kuitenkin, että niin oikeuden ulkopuolella kuin oikeuden toimestakin tapahtuva pantiksiottaminen koski vain irtaimistoa. Kiinteistön sijaan joutui lainsuojattomuuden johdosta yhteiskunnalle takaisin. Vasta myöhemmin kehittyi kiinteistöihin nähden erikoinen pakko-täytäntöönpanomenettely, jonka germaanimainen nimitys on *Fronung* ja

³⁾ Täytäntöönpanosta roomalaisen oikeuden mukaan ks. lisäksi mm. *Wrede*, *Utsökningsväsendet*, s. 12 ss.; *Serlachius*, *Återvinning*, s. 1 ss.; *Broomé*, *Konkurs-rätt*, s. 27 ss.

⁴⁾ Ks. seuraavan suhteen tarkemmin *Planitz*, *Vermögensvollstreckung*, s. 7 ss., s. 14 ss., s. 21 ss., s. 31 ss., s. 39 ss., s. 46 ss., s. 110 ss., s. 144 ss.; *Brunner*, *Rechtsgeschichte* II, s. 441—457; v. *Bethmann-Hollweg*, *Civilprozess* IV, s. 473 ss., s. 515, 518; V, s. 173 ja 176; *Wrede*, *Utsökningsväsendet*, s. 16 ss.

latinalainen *missio in bannum regis*.⁵⁾ Tämä täytäntöönpano oli sellainen, että siinä velallisen kiinteä omaisuus kuninkaallisen vallan edustajan, kreivin toimesta otettiin takavarikkoon velkojaa varten. Velkoja ei kuitenkaan vielä täten päässyt kiinteistön omistajaksi, velallisella oli näet oikeus vuoden ja päivän kuluessa lunastaa omaisuus. Ellei velallinen niin tehnyt, hän kadotti omistusoikeutensa, mutta se ei silloinkaan joutunut välittömästi velkojalle, vaan osaksi velkojalle, osaksi valtion-rahastolle. Osa germaanolaisista lakeja oli kuitenkin sillä kannalla, että omistusoikeus oli joutuva suoraan valtionrahastolle, jonka puolestaan tuli suorittaa velkojan saatava. Kaupunkioikeuden aikakaudella tapahtui täytäntöönpano kiinteistön suhteen siten, että tuomari julisti kiinteistön takavarikon alaiseksi, jolloin velallinen saattoi menettää käyttöoikeutensa. Ellei velallinen määrätyn ajan kuluessa lunastanut kiinteistöä, siirtyi sen omistusoikeus tuomarin antaman määräyksen perusteella välittömästi velalliselta velkojalle. Velkoja sai sitten joko myydä tai pitää kiinteistön.⁶⁾

Ruotsin vanhimmassa oikeudessa taas oli täytäntöönpanolla suurin piirtein sama luonne kuin germaanolaisessa oikeudessa yleensä. Siinäkin ei tavata määräystä oikeudellisesta täytäntöönpanosta, mikä syntyi vasta 12:nneen vuosisadan jälkipuoliskolla.⁷⁾ Tällöin tuli näet käytäntöön menettely, jota merkitsemään Itägoötanmaanlaissa käytetään sanaa »utmiaeta» ja joka tapahtui siten, että velalliselta otettiin lainsäätämällä tavalla julkisen viranomaisen, ts. käräjien tai käräjien toimeenpanijain myötävaikutuksella määrätty omaisuus velkojan saatavan maksuksi käytettäväksi. Velallisen omaisuudesta erotettiin niin paljon, että se vastasi velan määrää. Kun tämä omaisuus oli luovutettu velkojan haltuun, oli täytäntöönpanomenettely suoritettu. Verraten kauan säilytti ulosmittaus Ruotsin oikeudessa *datio in solutum*-muodon, sillä ulosmitatun omaisuuden myyntiä ei pitkään aikaan sisällytetty täytäntöönpanomenettelyyn.⁸⁾

Kuten edellä esitetystä selviää, on täytäntöönpanon suorittamisen siirtyminen velkojalta valtion elimille historiallisen kehityksen tulos.

⁵⁾ Vrt. *Sohm*, *Gerichtsverfassung I*, s. 117 ss.; *v. Bethmann-Hollweg*, *Civilprozess V*, s. 178 ss.; *Brunner*, *Rechtsgeschichte II*, s. 457 ss.; *Broomé*, *Konkursrätt*, s. 37 ss.

⁶⁾ Ks. tarkemmin *Planck*, *Gerichtsverfahren II*, s. 253 ss. ja s. 256.

⁷⁾ Vrt. *v. Amira*, *Grundriss*, s. 281.

⁸⁾ Vrt. *Wrede*, *Utsökningsväsendet*, s. 31 ss.; *Civilprocessrätt III*, s. 4 ss.; *Wrede* — *Sjöström*, s. 10; *Broomé*, *Konkursrätt*, s. 41 ss.; *Almén*, *Auktion I*, s. 49 ss., s. 68 ss. ja s. 82 ss.

Rinnan tämän muutoksen ohella muuttui myös käsitys siitä, kenelle pakon käyttämisoikeus kuuluu. Velkojaa pidettiin täytäntöönpano-oikeuden kannattajana niin kauan kuin valtio jätti velkojan tehtäväksi täytäntöönpanon suorittamisen. Samainen käsitys jäi voimaan vielä silloinkin, kun valtio määräsi täytäntöönpanon riippuvaksi viranomaisen suostumuksesta, sillä se merkitsi vain sitä, että velkojan omankädenavun käyttäminen alistettiin tapahtumaan valtion silmälläpidon alaisena.⁹⁾ Epävarmuus siitä, kenelle pakon käyttämisoikeus oikeastaan kuului, syntyi vasta silloin kuin valtio riisti velkojalta oikeuden suorittaa täytäntöönpanon ja jätti sen valtion elinten tehtäväksi. Siitä huolimatta jäi näet vielä voimaan entinen käsitys, että velkoja oli pakon käyttämisoikeuden subjektina, vaikka sellainen kanta, jonka mukaan viranomaisella oli velkojasta riippumaton täytäntöönpanovalta, mikä perustui valtion valta-asemaan, yhä enemmän voittikin alaa. Vielä nykyäänkin puolletaan sellaista käsitystä, että täytäntöönpano-oikeus kuuluu velkojalle. Tosin ei velkoja yleensä voi, poikkeuksellisesti sallittuja omankädenavun tapauksia lukuunottamatta,¹⁰⁾ itse käyttää pakkovaltaa, vaan on hänen käytettävä tätä varten määrättyjä valtion elimiä, jotka kuitenkin johtavat täytäntöönpano-oikeudellisen toimivaltansa velkojalta eivätkä valtiolta.

Koetettaessa selvittää, mihin tällainen toimivalta perustuu, on perustaksi otettu yksityisoikeudellinen suhde, jossa velkoja on velalliseen, sekä katsottu, että lailliseen vaateeseen¹¹⁾ perustuva täytäntöönpano-oikeus on sellainen vaateeseen sisältyvä ominaisuus, jonka vaikutus riippuu täytäntöönpanon oikeusperustasta. Siitä johtuu, että täytäntöön-

⁹⁾ Vrt. *Sjöström*, *Tredskodom*, s. 1; *Granfelt*, *JFT* 1912, s. 70 ss.; *Honkasalo*, *Vahvistuskanne-oikeus*, s. 14 ja 15; *Sundström*, s. 1; *Frey*, *Skiljemannainstitutet*, s. 3; *Palme*, s. 11.

¹⁰⁾ Ks. esim. *RVA* 12 §; *MetsästysL* 6/4 1934, 49, 50 ja 51 §; *Metsäl* 3/9 1886, 47 §; *RK* 17:17, sellaisena kuin se kuuluu *L:ssä* 23/7 1902. Ks. myös keskustelukysymystä *JFT* 1904, s. 241. Mielestämme eivät yllä luetellut tapaukset ole aincat, vaan soveltuvat Suomenkin oikeuteen *BGB* 229 §:n säännökset, joiden mukaan omankädenavunoikeus on sallittu, milloin valtion viranomaisen apua ei ole oikeaan aikaan saatavissa ja vaara on tarjona, että vaateen toteuttaminen joko käy mahdottomaksi tai oleellisesti vaikeutuu, ellei toimenpiteisiin ryhdytä. Näin myös *Ekström*, *Privaträttens allmänna läror*, s. 278. Vrt. *Honkasalo*, *Vahvistuskanne-oikeus*, s. 15, aliv. 4); *Groh*, *BuschsZ* 51, 1926, s. 145 ja 146; *Hellwig*, *Ziv. proz.* I, s. 219.

¹¹⁾ Seuraavassa tarkoitamme vaade-sanalla oikeutta vaatia toiselta, että hänen on jotain tehtävä, sallittava tai jätettävä tekemättä. Vrt. *Honkasalo*, *Vahvistuskanne-oikeus*, s. 8—10; *Palme*, s. 56; *Rekola*, s. 7 ss.

panoviranomaisen velalliseen kohdistama oikeuspakko saa oikeutuksensa välittömäksi perusteeksi velkojan vaateen. Sen johdosta, että täytäntöönpanoelimet käyttävät pakkoa lain säätämällä tavalla, joutuvat ne itse asiassa velkojan työvälineiksi, velkojan taas ollessa täytäntöönpano-oikeuden varsinaisena kannattajana, koska tällainen oikeus on osa hänen vaateestaan. Pakkohuutokaupassa suorittivat ulosottoviranomaiset realisation velkojan välityksellä, joka viimeainittu on vaateeseensa sisältyvän täytäntöönpano-oikeuden perusteella varsinainen myyjä.¹²⁾

Tämän mielipiteen tueksi esitetään mm., että yksityisoikeuden kannalta katsoen ovat täysipitoisia vain sellaiset vaateet, jotka voidaan toteuttaa kanteen ja täytäntöönpanon avulla.¹³⁾ Tosin onkin verraten yleisesti katsottu oikeusnormille ominaiseksi tunnusmerkiksi sitä, että sen vaatima olotila pakkoa käyttämällä voidaan toteuttaa, sekä oltu sitä mieltä, että tämä ominaisuus erottaa oikeusnormin muista normeista ja erikoisesti siveyslain säännöistä.¹⁴⁾ Tarkastaessamme valtion sisäistä oikeusjärjestystä havaitsimme kuitenkin, että on olemassa erikoisia vaateita, joiden toteuttamiseksi ei voida pakkoa käyttää. Sellaisia ovat esim. erinäiset perheoikeudelliset vaateet sekä eräiden töiden suorittamista tarkoittavat vaateet.¹⁵⁾ Yksityisoikeuden alalla on kylläkin vaateisiin nähden useimmiten olemassa sekä kanne- että täytäntöönpanomahdollisuus. Huomattava on kuitenkin toisaalta, ettei aineellisen oikeuden nojalla vaateelle synny täytäntöönpanokelpoisuuden ominaisuutta. Aineellisen oikeuden säännösten perusteella ei näet ratkaista kysymystä, onko vaade täytäntöönpanokelpoinen, ts. esim. kysymystä siitä, voiko velkoja pakottaa velallisen suoritukseen vai eikö. Saamis-oikeus tuottaa velkojalle vain oikeuden saada velalliselta suorituksen vapaaehtoisuuden tietä, mutta ei oikeutta itse käyttää velallista vastaan pakkoa velvoituksen toteuttamiseksi. Toisaalta taas *Wrede* huomauttaa sattuvasti, että valtio lainsäädännöllä määrää täytäntöönpanon edellytykset, sen suoritustavan ja rajat, joiden puitteissa täytäntöönpano sal-

¹²⁾ Ks. *Schultze*, A. S., s. 64: »Das Subject der Civilexecution ist stets der Privatberechtigte, nicht die Staatsgewalt.« Ks. myös mt., s. 85; *Seuffert*, *BuschsZ* 8, 1885, s. 187 ja *GrünhutsZ* 12, 1885, s. 627; v. *Tuhr*, s. 177—178; *Wendt*, s. 150; *Siber*, *Iherings* 14, 1906, s. 172; *Dümchen*, s. 398. — Vrt. edelleen *Siber*, *Rechtswang*, s. 78; *Lehmann*, H., *Unterlassung*, s. 70; *Weismann*, s. 42, aliv. 5); *Reichel*, s. 157; *Loening*, s. 48.

¹³⁾ *Stein*, *Grundfragen*, s. 6. Vrt. myös BGB 762 ja 1297 §; *Gemmel*, *Om rättegångskostnadsersättning*, s. 3, aliv. 1).

¹⁴⁾ Vrt. *Binder*, *Prozess*, s. 104 ja *Philosophie*, s. 811.

¹⁵⁾ Ks. *Hellwig*, *Lehrbuch* I, s. 218, aliv. 30).

litaan. Viimeksi mainitussa suhteessa on näet osaksi otettava huomioon, että on olemassa vaateita, joita ei voida ulkonaisella pakolla toteuttaa, kun taas lainsäännöksillä on osaksi kielletty käyttämästä velan maksuun erinäisiä velalliselle kuuluvia omaisuusesineitä sekä velallisen omaisuutta määrättyyn arvoon asti.¹⁶⁾ Koskei siis oikeudelliseen vaateeseen sinänsä sisälly täytäntöönpanokelpoisuutta, seuraa siitä, ettei velkojaa voida ainakaan edellä esitetyillä perusteilla katsoa täytäntöönpanovallan kannattajaksi.

Erään toisen katsantokannan mukaan koetetaan velkoja saada täytäntöönpanovallan kannattajaksi pitämällä lähtökohtana sitä, että täytäntöönpano-oikeus erotetaan vaateen yhteydestä ja katsotaan se luonteeltaan itsenäiseksi ja abstraktiseksi.¹⁷⁾ Päätely tapahtuu siten, että teorian kannattajat katsovat täytäntöönpano-oikeuden velkojalle kuuluvaksi legalisoiduksi omankädenavun oikeudeksi¹⁸⁾ siinä mielessä, että valtion organit ovat hänen käytettävissään yksityisoikeudellista oikeudenkäyttöä varten, ja se onkin ainoa omankädenavun käyttötapa. Tämän mielipiteen huomattavimpia edustajia on *Pagenstecher*.¹⁹⁾ Hän vertaa täytäntöönpano-oikeutta valtion alamaisille lain perusteella myönnettyyn omaisuusobjektien otto-oikeuteen. Molemmat ovat velkojalla subjektiivisia julkisia oikeuksia. Tällöin määritellään subjektiivisen julkisen oikeuden olemukseksi »kraft objektiven Rechtes durch das Vorliegen eines konkreten Tatbestandes erzeugt, individualisierte, rechtliche Macht über einen abgegrenzten Teil der öffentlichen Gewalt.»²⁰⁾

Subjektiivisten julkisten oikeuksien välillä erottaa *Pagenstecher* kaksi päälaatua, toisaalta »*das publizistische Forderungsrecht*,» jolla hän tarkoittaa oikeutta »nach welchem der Staat, d.h. die vollziehende Gewalt dem Untertanen gegenüber zu einer gewissen Leistung verbunden ist,» toisaalta »*das publizistische Besitzrecht*,» josta hän lausuu: »Ein solches subjektives Recht eines Untertanen ist vorhanden, wenn ein Stück der öffentlichen Gewalt selbst in die Hand des Untertanen gegeben ist, damit dieser darüber Herr sei, und sie für sich in eigenem

¹⁶⁾ Näin *Wrede*, *Utsökningsförfarandets juridiska natur*, s. 170—171. Vrt. *Walker*, *Österreichisches Exekutionsrecht*, s. 61—84 ja s. 393—400.

¹⁷⁾ Vrt. *Seuffert—Walsmann*, muist. 1 ennen 704 §; *Rosenberg*, s. 610; *Oertmann*, *AfcPr* 107, 1911, s. 199; *Pagenstecher*, *GruchotsB* 50, 1906, s. 280 ja *Rechtskraft*, s. 374. — Ks. myös *RGZ* 1913, Bd. 82, s. 86; 1930, Bd. 128, s. 85.

¹⁸⁾ Vrt. *Seuffert—Walsmann*, muist. 1 ennen 704 §.

¹⁹⁾ Ks. *Rechtskraft*, s. 360 ja 371 sekä *GruchotsB* 50, 1906, s. 274.

²⁰⁾ *Pagenstecher*, *Rechtskraft*, s. 360. Vrt. *Mayer*, s. 104 ja 110.

Namen und eigenem Interesse ausübe.»²¹⁾ Viimeksi mainittuun julkiseen oikeuteen kuuluvaksi lukee *Pagenstecher* täytäntöönpano-oikeuden. Sen johdosta, että velkojalla on täytäntöönpanokelpoinen oikeusperusta, on hänellä valta pakkotoimin puuttua velallisen oikeuksiin. Tätä velkojan oikeutta ja valtaa »zum Zwange» hän voi kuitenkin käyttää vain valtion orgaanien välityksellä. Tämä rajoitus ei kuitenkaan anna leimaansa täytäntöönpano-oikeudelle, vaan on se ainoastaan toisarvoinen seuraus siitä, että nykyaikaisesta valtiosta on omankädenavun oikeus poistettu. Tästä seikasta näet riippuu, että myös niissä tapauksissa, joissa kansalaiselle on annettu toista vastaan käytettäväksi julkisoikeudellinen valta, hän kuitenkin voi käyttää tätä valtaa vain valtion orgaanien välityksellä.²²⁾ Tällaisesta katsantokannasta seuraa, että täytäntöönpanoviranomaiset ovat vain saatavaansa perivän velkojan »työvälineitä,» joten velkoja on täytäntöönpanovallan subjektina.²³⁾

Edellämainittua teoriaa vastaan voidaan mielestämme tehdä se oikeutettu huomautus, ettei nykyaikaisen valtio-oikeudellisen käsityskannan kanssa ole sopusoinnussa sellainen menettely, että valtion pakkovalta siirretään laajassa mittakaavassa yksityishenkilölle. Sitäpaitsi on huomattava, ettei valtio milloinkaan ole tosiasiallisesti luovuttanut velkojan omaan käyttöön täytäntöönpanovaltaa, sillä velkoja tarvitsee aina täytäntöönpanossa erikoisen valtion elimen myötävaikutusta.²⁴⁾ Positiivinenkin oikeus antaa tukea sille mielipiteelle, ettei velkoja, vaan ainoastaan valtio, voi olla täytäntöönpanovallan kannattajana. Vain silloin

²¹⁾ *Pagenstecher*, mt., s. 360 ja 363. Vrt. *Mayer*, s. 114.

²²⁾ *Pagenstecher*, mt., s. 371. Vastaavanlainen on *Jellinekin* mielipide, *System*, s. 251, sillä hänenkin mielestään on velkoja tullut täytäntöönpanomenettelyn subjektiksi sen johdosta, että valtio on velkojalle siirtänyt oikeutensa. »Ihrer Substanz nach heute dem Staate zustehend, wird die Zwangsvollstreckung zu einem Anspruch des Einzelnen, aber nicht zu einem privatrechtlichen. Sie bewahrt vielmehr ihren Charakter als Ausfluss des Imperiums. Der Einzelne ist damit gleichsam Beamter geworden, der als procurator in rem suam handelt.» Samoin *von Welck*, *GruchotsB* 36, 1892, s. 506.

²³⁾ Tämän johtopäätöksen onkin *Pagenstecher* tehnyt lausuessaan mt., s. 372, aliv. 877): »Die Kraft, durch Zuschlagsbeschluss Eigentum zu übertragen, entnimmt der Richter aus dem Rechte des Antragstellers — — — — Kraft seines Vollstreckungsrechts hat der Gläubiger das Recht und die Macht, das Grundstück seines Schuldners zu veräußern. Dieses Recht kann er aber nicht selbst ausüben, es wird ausgeübt durch den Richter, der »Kraft seiner Amtsgewalt das Verfahren leitet und den Zuschlag erteilt«, der aber die Kraft, durch Zuschlag Eigentum zu übertragen, aus dem (Vollstreckungs-) Rechte des Gläubigers entnimmt.»

²⁴⁾ Näin myös *Hellwig-Oertmann*, *System II*, s. 142.

kuin katsotaan valtio pakkovallan kannattajaksi, voidaan näet täytäntöönpanotoimien estämistä ja häiritsemistä pitää valtiovallan vastustamisena.²⁵⁾ Koska tällaiset rikolliset teot kohdistuvat valtioon eivätkä velkojaan, ei syytteenpano riipukaan velkojan pyynnöstä, vaan ovat teot virallisen syytteen alaisia. Voipa velkoja itsekin olla rikoksessa tekijänä mukana. Myöskään ei teon rangaistavuutta poista täytäntöönpanoanomuksen²⁶⁾ myöhemmin tapahtuva peruuttaminen. Tällaisen rikosoikeudellisen turvan olemassaoloa taas olisi vaikea selittää, jos velkojan henkilö katsottaisiin täytäntöönpanovallan kannattajaksi. Jo pakkovallan käyttämisuudoistakin selviää, että täytäntöönpanovalta on valtiovaltaa eikä velkojalle kuuluvaa yksityistä valtaa, vastarinta kun voidaan asevoiminkin murtaa.²⁷⁾ Mielestämme onkin täytäntöönpanoa estävän velallisen tahdon murtamiseksi olemassa ainoastaan julkinen valta, jota vain valtio voi käyttää, etenkin kun vain valtioon, mutta ei velkojaan nähden, on olemassa alistumisvelvollisuus. Kun yksityisoikeus on voimaton velallista vastaan, joka ei vapaaehtoisesti täytä suoritettavaansa, tulee julkinen valta avuksi ja myöntää velkojan yksityisoikeudelliselle vaateelle valtion takaaman täytäntöönpanokelpoisuuden. Täytäntöönpanokelpoisuus on täten puhtaasti julkisoikeudellinen ominaisuus, joka liitetään velkojan yksityisoikeuteen. Täytäntöönpano-oikeutus (Rechtsbefugnis) on taas oikeus, minkä prosessioikeus takaa velkojalle ja minkä se liittää alkuperäiseen aineelliseen vaateeseen, jotta vaateen edellyttämä olotila voitaisiin toteuttaa myös vastoin velallisen tahtoa.²⁸⁾

Edellä esitetystä on mielestämme tuloksena, että täytäntöönpanovalta on osa valtiovallasta ja että *valtiolla nykyään on ehdoton täytäntöönpanoyksinoikeus*. Valtio on siis katsottava ainoaksi täytäntöönpanovallan kannattajaksi.²⁹⁾

²⁵⁾ Ks. RL 16: 1, 2, 17 ja 18 verr. UL 4: 19 sekä 7: 2 ja 3.

²⁶⁾ UL 3: 21.

²⁷⁾ Vrt. RL 16: 6 ja UL 3: 30. Ks. myös UL 3: 6,2.

²⁸⁾ Ks. *Wrede*, Utsökningsförfarandets juridiska natur, s. 166—169; *Agge*, s. 6, 47 ja 191, aliv. 2); *Bernhardt*, s. 15. Sattuvasti huomauttaa *Stein*, että täytäntöönpano on prosessuaalinen menettely, joka tapahtuu sen oikeuden säännösten mukaan, mikä on voimassa silloin kuin täytäntöönpano suoritetaan ja siellä, missä se tapahtuu, kun sitävastoin yksityisoikeudellista vaadetta arvostellaan sen oikeuden mukaan, jonka alaisuuteen se kuuluu. Tänä taas on yleensä laki, joka on voimassa vaateen syntymäaikana ja -paikassa (Grundfragen s. 6).

²⁹⁾ Ks. *Wrede*, Civilprocessrätt III, s. 3—4 ja Utsökningsförfarandets juridiska natur, s. 166 ja 169; *Binding*, Normen, 1 Bd., s. 486; *Heim*, s. 186; *Geib*, s. 73; *Weis-*

Mitä sitten tulee kysymykseen siitä, mikä on täytäntöönpanovallan sisällys, on tarkkailun lähtökohtana sopiva selvittää nykyaikaisen valtion päätehtävä. Tällöin johdumme samalla kysymykseen, joka koske ns. oikeussuojavaadetta.

Huomattava on, ettei valtio ole oma tarkoituksensa (Selbstzweck), vaan se on olemassa kansaa varten, joka on sen perusaines.³⁰⁾ Näin ollen ei valtiovaltaa käytetä valtion, vaan kansan hyväksi. Silloin kuin valtiovaltaa käytetään täytäntöönpanon muodossa, sen sisältönä on vaateiden pakolla toteuttaminen, joten se tällöin palvelee velkojan etuja. Velkojan tulee saada se, mihin hänen yksityisoikeutensa kohdistuu. Jos tämä tulos saavutetaan valtion pakkovallan avulla, se merkitsee siviilioikeudellisesti vaateen toteuttamisen johdosta tapahtuvaa oikeussuhteen lakkaamista.³¹⁾ Tämän johdosta onkin katsottu, että täytäntöönpanon lähtö- ja loppukohta on löydetävissä yksityisoikeuden alalta.³²⁾ Väärin on mielestämme kuitenkin tarkastaa täytäntöönpanovallan sisällystä yksistään yksityisoikeuden valossa. Valtio toimii tosin konkreettisesti täytäntöönpanotapauksessa yksityisen velkojan edun mukaisesti, mutta ei se tapahdu yksistään velkojan auttamiseksi saavuttamaan sitä, mihin hänen vaateensa kohdistuu, vaan on tällöin valtion päätarkoituksena oikeusjärjestyksensä ja yleisen oikeusturvallisuuden suojaaminen.³³⁾ Tämä onkin eräs nykyaikaisen valtion päätehtäviä. Yhteiskunnallisen

mann, Zivilprozessrecht, 2 Bd., s. 7; *Schmidt*, s. 876; *Rosenberg*, s. 610; *Kleinfeller*, s. 629; *Hellwig*, Ziv. proz., 2 Bd., s. 108 ja *Klagrecht*, s. 18; *Hellwig-Oertmann*, System, Teil 2, s. 141; *Langheineken*, s. 166; *Stein*, Grundfragen, s. 7; *Gaupp-Jonas*, muist. II ennen 704 §; *Ihering*, Der Zweck im Recht, Bd. I, s. 233. — Mielipiteet, jotka *Hirsch*, Rechtsausübung, esittää, ovat keskenään ristiriitaiset, hän kun s. 122 katsoo, että valtion täytäntöönpanoelimet käyttävät valtion pakkovaltaa, kun hän taas s. 124 sanoo, että täytäntöönpanoelin on »ein öffentlich-rechtliches Ausübungswerkzeug des Gläubigers.»

³⁰⁾ Ks. *Erich*, Suomen valtio-oikeus, I osa, 1924, s. 149: »oikeudellisessa mielessä kansa kokonaisuudessaan on toimikelpoisuutta vailla oleva valtion perusaines, äänestäjäkunta sitävastoin lain määräämä valtioelin tämän sanan laajimmassa merkityksessä.»

³¹⁾ Käytännölliseltä kannalta ei ole erikoista merkitystä kiistakysymyksellä siitä, onko täytäntöönpano todella velan suoritusta (eine Erfüllung der Schuld), vaiko vain velan sijaissuoritusta (Ersatzbefriedigung). Edellisen mielipiteen kannattajista mainittakoon *Siber*, *Iherings* 50, 1906, s. 88, 89 ja *Rechtswang*, s. 160; *Planck*, Kommentar, 362 §, muist. 1 a. Jälkimmäistä kantaa puolustavat mm. *von Tuhr*, s. 97 sekä *Dümichen*, *Iherings* 54, 1909, s. 377.

³²⁾ *Reichmayr*, s. 23. Vrt. *Stein*, Grundfragen, s. 6—7.

³³⁾ Ks. *Wrede*, Utsökningsförfarandets juridiska natur, s. 165; *Sjöström*, Tredskodom, s. 1; *Granfelt*, JFT 1933, s. 398. Vrt. *Schüler*, Urteilsanspruch, s. 54.

pakkovallan ainoana haltijana ei näet valtio voi sallia, että sen alaiset itse ratkaisevat riitakysymyksensä ja omin valloin toteuttavat vaateensa, sillä omankädenapu on periaatteellisesti kielletty. Jotteivät yhteiskunnan jäsenet sen johdosta joutuisi huonompaan asemaan kuin missä he muutoin olisivat, on valtion puolelta vastapainoksi järjestetty oikeussuojajamenettely. Huomattavan merkityksen saaneen ns. oikeussuoja-vaadeteorian mukaan on tämä ymmärrettävä siten, että toisaalta on valtion velvollisuutena turvata jokaisen valtiovallan alaisen henkilön aineellinen oikeusasema. Toisaalta taas on tällaisella henkilöllä valtioon kohdistuva subjektiivinen julkinen oikeus³⁴⁾ määrätynsisältöisen oikeusjärjestyksen mukaisen oikeussuojan saamiseksi. Oikeussuojan sisältö riippuu taas siitä, esitetäänkö tuomiovaade, täytäntöönpanovaade vaiko provisorisiin varmuustoimenpiteisiin kohdistuva vaade.³⁵⁾

Oikeussuoja-vaadekonstruktio on siviiliprosessitieteessä herättänyt pal-

³⁴⁾ Tieteisopissa on subjektiivinen julkinen oikeus määritelty siten suojatuksi oikeusjärjestyksen tunnustamaksi objektiiviseksi intressiksi julkisen oikeuden alalla, että intressentille on myönnetty mahdollisuus omissa nimissään vaatia tämän intressin toteuttamista. Näin *Kekkonen*, s. 17. Tällaisen oikeuden suhteen ks. lisäksi *Sjöström*, *Tredskodom*, s. 202 ss.; *Granfelt*, *Den materiella processledningen*, s. 6 ja s. 19 ss.; *Honkasalo*, *Vahvistuskanneoikeus*, s. 2 ss. ja s. 13; *Sundström*, s. 5 ja s. 11 ss.; *Frey*, *Skiljemannainstitutet*, s. 1 ja 10; *Palme*, s. 57 ss.; *Merikoski*, *Yhdistymisvapaus*, s. 43; *Rekola*, s. 11 ss.; *Bühler*, *Subjektiven öffentlichen Rechte*, s. 224 ja saman kirjoitusta »Zur Theorie», s. 26—36; *Bley*, s. 27 ss.; *Groh*, s. 158 ss.; *Jellinek*, *System der subjektiven öffentlichen Rechte*, s. 86. — Eri mielipiteistä, jotka koskevat kysymystä siitä, onko käsitteellistä eroa subjektiivisen julkisen oikeuden ja objektiivisen oikeuden heijastusvaikutuksen välillä vai eikö, ks. *Kekkonen*, s. 11 sekä s. 17 ja 18; *Merikoski*, *Yhdistymisvapaus*, s. 43 ja 44; *Sundström*, s. 25; *Bley*, s. 28. Vrt. *Schüler*, *Urteilsanspruch*, s. 20. — Ks. myös aikaisempaa esitystä, s. 6 ss.

³⁵⁾ Vrt. esim. *Wach*, *Handbuch*, s. 19; *Feststellungsanspruch*, s. 27 ja 31; *Laband*, *Staatsrecht III*, s. 372 ss.; *Schüler*, *Urteilsanspruch*, s. 12 ss.; *Sjöström*, *Tredskodom*, s. 164 ja s. 121, aliv. 4); *Formell processledning*, s. 1; *Granfelt*, *JFT* 1912, s. 72; 1917, s. 253; 1933, s. 259 ja 399; 1936, s. 244; *Granfelt—Castrén*, s. 31, aliv. 4); *Sundström*, s. 1 ja s. 15 ss.; *Honkasalo*, *Vahvistuskanneoikeus*, s. 15, s. 18 ss., s. 31 ss., s. 129; *Tarjanne*, *Asianosaisseuraanto*, s. 1; *Tirkkonen*, s. 9; *Palme*, s. 10 ss.; *Erich*, *Suomen valtio-oikeus I*, s. 224; *Rekola*, s. 12 ss. sekä näissä teoksissa ja kirjoituksissa viitattua runsasta kirjallisuutta. — Oppi oikeussuoja-vaateesta on sopusoinnussa germaanilaisessa oikeudessa vallitsevan katsantokannan kanssa, jonka mukaan valtion ja sen jäsenten välillä on voimassa molemminpuolinen suhde, jonka perusteella kummallakin on sekä oikeuksia että velvollisuuksia toisiinsa kohtaan. Roomalaisen oikeuden mukainen sitävastoin tämä oppi ei ole, sillä tämän oikeuden käsityskannan mukaan yksilö epäitsenäisenä vertauksellisesti sanoen sulautuu yhteiskuntaan, joten yksilö ei voi olla valtioon kohdistuvien vaateiden subjektina.

jon erimielisyyttä. Tutkimuksemme luonteen johdosta puutummme tähän kysymykseen vain sikäli kuin se on välttämätöntä täytäntöönpanon kanalta katsottuna.

Oikeusjärjestyksen tarjoamat oikeudet ovat tarkoitettut ihmisiä varten, jotka sen alaisina elävät. Näiden oikeuksien merkitys on juuri siinä, että ne ovat olemassa inhimillisten tarkoituksien saavuttamiseksi. Keinot taas, jotka oikeusjärjestys tarjoaa myöntämiensä subjektiivisten³⁶⁾ oikeuksien toteuttamiseksi, voidaan johtaa kahteen perusmuotoon: omankädenapuun ja valtionapuun. Näiden käytön edellytykset säännöstelee objektiivinen oikeus. Omankädenavun³⁷⁾ toteuttamistapaan nähden ei kuitenkaan edellytetä, että omankädenapu tapahtuisi määrättyssä ulkonaisessa järjestyksessä, vaan riittää, kun se toteutetaan luvallisuuden rajoissa omankädenavun käyttöön oikeutetun tahomalla tavalla.³⁸⁾ Valtionavun käyttö sen sijaan vaatii määrättyä järjestystä, joka toisaalta tarkoittaa oikeuden toteuttamiseksi välttämättömän menettelyn aikaansaamista ja jonka avulla toisaalta pyritään kokonaan korvaamaan omankädenapu aikaansaamalla yhä täydellisempi oikeussuojan antaminen valtion taholta.³⁹⁾

On katsottu, että siviiliprosessin avulla valtio täyttää velvollisuutensa suojata valtiovallan alaisten henkilöiden aineellisen oikeusaseman siten, että kun oikeusjärjestyksen alaisina elävien henkilöiden oikeudellista merkitystä omaavat edut törmäävät yhteen, eivätkä he pysty saattamaan niitä sopusointuun keskenään, niin ensinnä valtio elintensä, tuomioistuinten, välityksellä auktoritatiivisesti vahvistaa, mikä konkreettisessa yksityistapauksessa on katsottava aineellisen oikeuden mukaiseksi, ja sitten, tarpeen vaatiessa, valtio lisäksi vielä käyttää ulosottoviranomaisten välityksellä pakkoa näin vahvistetun toteuttamiseksi.⁴⁰⁾

³⁶⁾ Vrt. *Sjöström*, *Tredskodm*, s. 200; *Honkasalo*, *Vahvistuskanneoikeus*, s. 44 ja 45; *Kekkonen*, s. 2 ja 11; *Merikoski*, s. 43; *Ekström*, *Privaträttens allmänna lärcr*, s. 160 ja s. 169 ss.; *Rekola*, s. 1 ss.

³⁷⁾ Alkuaan omankädenapu käsitti kaksi eri puolta, nimittäin toisaalta yksilön ratkaisun siitä, mikä oli oikein, ja toisaalta sen mukaisen oikeustilan aikaansaamisen yksilön omasta toimesta tapahtuvalla täytäntöönpanolla. Näin *Honkasalo*, *Vahvistuskanneoikeus*, s. 15.

³⁸⁾ Vrt. aikaisempaa esitystä, s. 4 sekä *Groh*, s. 146.

³⁹⁾ *Groh*, loc. cit.

⁴⁰⁾ Ks. esim. *Wrede*, *Civilprocessrätt I*, s. 21 ja 23; *Wrede—Sjöström*, s. 43; *Sjöström*, *Tredskodm*, s. 1 ss.; *Processledning*, s. 1; *Granfelt*, *Den materiella processledning*, s. 1 ss.; *Granfelt*, *JFT* 1924, s. 41 ja 1933, s. 399; *Kallenberg*, *Civilprocessrätt I*, s. 6 ja 7.

Täten siviiliprosessi laajemmassa merkityksessä käsittää siviiliprosessin varsinaisessa merkityksessä eli oikeudenkäynnin ja täytäntöönpanon. Siviiliprosessilla varsinaisessa merkityksessä on osaksi itsenäinen asema, silloin näet kuin asianosaisen oikeussuojantarve on laadultaan sellainen, että se on tyydytetty jo sen johdosta, että konkreettinen oikeusvarmuus on tuomion perusteella saavutettu.⁴¹⁾ Täytäntöönpanon valmistelun luonne sillä taas on silloin kuin oikeussuojantarve ei vielä tuomion saamisen johdosta ole tyydytetty, vaan lisäksi on tarpeen oikeaksi vahvistetun toteuttaminen eli täytäntöönpano.⁴²⁾ Huomattava on kuitenkin, ettei jokaista oikeussuhdetta voida täytäntöönpanolla toteuttaa, vaan vain sellaisia, jotka velvoittavat määrätyn henkilön jotain tekemään tai sietämään tahi jättämään jotain tekemättä.⁴³⁾

Täytäntöönpanon luonteen suhteen voidaan mielestämme yhtyä Wreden määritelmään, jonka mukaan täytäntöönpano on lainmääräyksillä säännelty menettely, jonka tarkoituksena on julkisen viranomaisen virkatointien avulla toteuttaa voimassa olevan oikeuden vaatima ulkonainen oikeustilanne, mitä vielä ei ole olemassa.⁴⁴⁾ Täytäntöönpano kuuluu siviiliprosessiin, jos se tarkoittaa oikeussuojan antamista yksityisoikeudellisten vaateiden toteuttamiseksi, ja rikosprosessiin, jos se tarkoittaa rangaistustuomion täytäntöönpanoa.⁴⁵⁾ On olemassa kolmaskin laatu yleistä täytäntöönpanoa, hallintotäytäntöönpano eli hallintopakko.⁴⁶⁾ Se muistuttaa siviilioikeudellista täytäntöönpanoa pääasiallisesti siinä, että molemmat toteutetaan oleellisesti samanlaisilla keinoilla, vaikka hallintotäytäntöönpanossa välittömällä pakolla onkin suurempi voimakkuus. Vastakohtaisuutta ilmenee kuitenkin erikoisesti

⁴¹⁾ Vrt. Wach, Handbuch I, s. 11 ja BuschsZ 32, 1904, s. 21; Hassler, Exekutionsrätt I, s. 1.

⁴²⁾ Tuomiolajien periaatteellisesta sisällöstä ks. Honkasalo, Vahvistuskanne-oikeus, s. 92 ja 102.

⁴³⁾ Ks. Wrede, Civilprocessrätt III, s. 55 ss.; Utsökningsväsendets juridiska natur, s. 169 ss.; Hassler, Exekutionsrätt I, s. 1; Kallenberg, Civilprocessrätt I, s. 907; Rosenberg, s. 260; Schüler, Urteilsanspruch, s. 60.

⁴⁴⁾ Ks. Wrede, Civilprocessrätt I, s. 23; III, s. 1; Utsökningsförfarandets juridiska natur, s. 165. Vrt. Honkasalo, Vahvistuskanneoikeus, s. 19; Hassler, Exekutionsrätt I, s. 3 ja 8; Hellmann, s. 384; Rosenberg, s. 607; Goldschmidt, Zivilprozessrecht, s. 310.

⁴⁵⁾ Ks. Wrede, Civilprocessrätt I, s. 23 ja III, s. 1. Vrt. Hassler, Exekutionsrätt I, s. 2 ja 3; Bley, s. 15 ja 16.

⁴⁶⁾ Ks. Ståhlberg, s. 352. Hallinto-oikeuteen kuuluu asia, jos oikeussuhde on julkisoikeudellinen, niin että oikeus on olemassa yleistä tarkoitusta varten. Näin Wrede—Sjöström, s. 46. Vrt. Kallenberg, Civilprocessrätt I, s. 48 ss.

siinä, että siviilisaatavia perittäessä on velkojalla oikeus käyttää vaa-
teensa toteuttamiseksi täytäntöönpanoa hyväkseen, mutta hallintotäy-
täntöönpano sisältää velvoitetulle käskyn ehdoitta noudattaa sitä, mihin
täytäntöönpanoviranomainen hänet *ex officio* velvoittaa.⁴⁷⁾ — Seuraa-
vassa tulemme kuitenkin käsittelemään oikeussuojajavaadekysymystä
sikäli kuin sillä on merkitystä siviilioikeudellisen täytäntöönpanon kan-
nalta katsottuna.

Kun valtio huolehtii siitä, että on olemassa keinot, joiden avulla
tarkoin järjestetyssä menettelyssä aineellinen oikeus pyritään toteutta-
maan,⁴⁸⁾ niin on syytä lyhyesti kosketella kysymystä, mikä on aineel-
lisen oikeuden ja sen toteuttavien prosessi-instituuttien välinen yhteys.
Se ei ole vain se, että valtio, joka ei itse voi toimia, luo oikeudenkäyttöä
varten tarpeelliset elimet, vaan ilmenee se ennen kaikkea valtion velvol-
lisuutena käyttää objektiivista oikeutta kulloinkin voimassa olevan pro-
sessioikeuden säännösten mukaisesti.⁴⁹⁾ Tätä velvollisuutta vastaa toi-
saalta oikeussuojaa pyytävälle kuuluva subjektiivinen julkinen oikeus
valtion puolelta järjestettävän oikeussuojamenettelyn käyttämiseen.⁵⁰⁾
Se seikka, että lainsäätäjät pyrkii luomaan prosessi-instituutteja, jotka
parhaiten takaavat aineellisen oikeuden toteuttamisen, osoittaakin, että
valtiolla on oikeudellinen velvollisuus oikeussuojan antamiseen⁵¹⁾ ja
ettei siis oikeussuojaa annettaessa ole kysymys mistään armonosoituk-
sesta valtion puolelta.⁵²⁾ Valtion velvollisuuteen myöntää oikeussuojaa
kuuluu sekä oikeussuojaa jakavien elinten ylläpitäminen että oikeusjär-
jestyksen mukaisen oikeussuojan antaminen.⁵³⁾ Sen käsityksen oikeaksi
myöntäminen, että yksityisillä henkilöillä on oikeus vaatia valtiolta, että
sen orgaanien on suoritettava oikeutta turvaavaa toimintaa, riittääkin
jo sinänsä osoittamaan aineellisen yksityisoikeuden ja julkiseen oikeu-
teen luettavan prosessioikeuden välillä vallitsevan luonnollisen yhtey-
den.⁵⁴⁾ Voitaneenkin sanoa, että prosessioikeus täyttää parhaiten tar-

⁴⁷⁾ Näin Willgren, s. 440 ja 441. Vrt. Ståhlberg, s. 353.

⁴⁸⁾ Ks. Honkasalo, Vahvistuskanneoikeus, s. 16, aliv. 14) mainittua kirjalli-
suutta; Bley, s. 24.

⁴⁹⁾ Vrt. OK 1: 11 ja 24: 3.

⁵⁰⁾ Groh, s. 147.

⁵¹⁾ Vrt. Granfelt, Den materiella processledningen, s. 12; Wach, Handbuch I,
s. 3 ss.; Hellwig, Klagrecht, s. 1; Bley, s. 24.

⁵²⁾ Groh, s. 183; Bley, s. 27.

⁵³⁾ Ks. Wrede—Sjöström, s. 43; Honkasalo, Vahvistuskanneoikeus, s. 18.

⁵⁴⁾ Groh, s. 147.

koitusperänsä silloin kuin se parhaimmalla tavalla turvaa aineellisen oikeuden toteuttamisen.

On mielenkiintoista todeta, että vaikka edellä esitetty kanta prosessi-oikeuden ja yksityisoikeuden välisestä suhteesta ei vastaakaan *Bülowin* mielipidettä, niin hänkin, joka muuten kuuluu oikeussuojavaadeeteorian huomattavimpiin vastustajiin, kuitenkin myöntää tällaisen vaadeoikeuden olemassaolon, kun täytäntöönpano on kysymyksessä. Niinpä *Bülow* tosin katsoo, ettei yksityisoikeus varsinaisesti kaipaakaan siviiliprosessin apua tullakseen suojatuksi, vaan on jälkimmäinen pääasiallisesti olemassa edellisen täydellisentämiseksi, koskei yksityisoikeusjärjestys vielä ole täydellinen objektiivisen oikeuden sisältämien abstraktisten oikeussääntöjen olemassaolon perusteella.⁵⁵⁾ Täytäntöönpanon suhteen hänen sijaan myöntää oikeussuojavaateen olemassaolon,⁵⁶⁾ perustellen mielipidettään sillä, että kun täytäntöönpanokelpoiseen oikeusperustaan nojautuen pyydetään täytäntöönpanoa, niin on tällöin tarpeellinen individuaalinen tarkkuus (*Bestimmtheit*) olemassa. Huomattava on kuitenkin, että *Bülowin* mielestä oikeus valtion taholta suoritettavaan täytäntöönpanoon syntyy vasta silloin kuin oikeutta täytäntöönpanon saamiseksi käytetään, ts. kun asianomainen henkilö säädetyssä järjestyksessä esittää eksekution suorittamista tarkoittavan pyynnön.⁵⁷⁾

Tässä ei ole syytä tarkastaa *Bülowin* esittämiä mielipiteitä muussa

⁵⁵⁾ *Bülow*, *BuschsZ* 31, 1903, s. 266: »Der Grund des Ergänzungsbedürfnisses liegt darin, das die Rechtsregeln, die abstrakten, hypothetischen Rechtsvorschriften, nicht an die einzelnen Rechtsfälle, nicht unmittelbar an das *wirkliche Rechtsleben* heranreichen, zu dessen beständiger, sicherer Beherrschung — nicht zur Schaffung blosser *Abstraktionen*, nicht bloss zur Aufstellung einer *Rechtsregelsammlung!* — die Rechtsordnung berufen ist.» Hän jatkaa mt., s. 267: »Wenn der Staat den Beteiligten auf ihr Verlangen bei der Ermittlung dessen, was *in concreto* Rechtens ist, seine Hülfe gewährt, so wird er nicht zum Zwecke des Rechtsschutzes tätig, sondern dazu, um die durch die Privatrechtsregeln noch nicht vollständig fertiggestellte Privatrechtsordnung zur Vollendung zu bringen, indem er die für die einzelne Rechtsangelegenheit zutreffende konkrete Rechtsbestimmung durch seine Behörden herausstellen und festsetzen lässt.» Ks. myös mt., s. 270. Vrt. *Schüler*, *Urteilsanspruch*, s. 21.

⁵⁶⁾ *Bülow*, *BuschsZ* 31, 1903, s. 201, aliv. 13): »Dagegen, dass die Befugnis, auf Grund einer richterlichen Entscheidung oder eines sonstigen Exekutionstitels von dem Vollstreckungsgerichte die Anwendung der gesetzlich vorgeschriebenen Zwangsmassregeln zu verlangen und zu erlangen, als ein Recht oder Rechtsanspruch aufzufassen sei, ist nichts einzuwenden.» Rikosprosessin suhteen vrt. *Bülow*, ib., s. 200 ja 201; *Honkasalo*, *Vahvistuskanne-oikeus*, s. 37; *Wach*, *BuschsZ* 32, 1904, s. 24.

⁵⁷⁾ *Bülow*, loc cit.: »Nur ist auch hierbei zu bemerken, dass das Zwangsvollstreckungsrecht — nicht schon durch den Antrag ausgeübt wird.»

suhteessa,⁵⁸⁾ paitsi sikäli kuin ne koskevat täytäntöönpanoa. Tähän nähden voidaankin jo heti aluksi huomauttaa, että Bülowin mielipide sisältää ristiriitaisuutta, kun hän toisaalta sanoo, että täytäntöönpanon oikeusperustan nojalla on olemassa oikeus saada täytäntöönpano, mutta toisaalta taas huomauttaa, ettei tällaista oikeutta olekaan ennenkuin sitä käytetään, vaan saadaan täytäntöönpanon suorittamiseen oikeus siten, että tällaista oikeutta käytetään. Täytynee näet katsoa, että oikeus täytäntöönpanon suorituksen saamiseen on olemassa ennenkuin siihen nojaututaan ja vaaditaan sen toteuttamista, jolloin siis oikeutta ei saavuteta vasta sen perusteella, että se saatetaan täysivoimaiseksi. Muuten on asianlaita siten, että täysivoimaiseksi saattamisen perusteella oikeus täytäntöönpanon suorittamiseen saadaan, mutta siinä tapauksessa ei tällaista oikeutta ole voinut jo edeltäkäs olla olemassa. Mahdottomalta tuntuu kuitenkin, että joku henkilö voisi saada oikeuksia, joita hänellä vielä ei ole, sen perusteella, että hän käyttää niitä. Samoin vai- kuttaa käsittämättömältä, että jonkun, jolla jo on oikeuksia, ensin tulisi niitä käyttää, jotta hän sitten voisi ne saavuttaa.⁵⁹⁾ Kysymys oikeus- suojavaateen olemassaolosta täytäntöönpanossa saa mielestämme oikean ratkaisun, kun otetaan huomioon, että asianosaiselle on pääasia saada oikeutensa turvatuksi ja toteutetuksi. Sen taas saa aikaan lainsään- nöksin järjestetty täytäntöönpanovalta, jonka käytöstä valtion taholta tapahtuvan oikeussuojan myöntäminen selvästi ilmenee.⁶⁰⁾ Katsom- mekin, että täytäntöönpanossa on täytäntöönpanon hakijalla valtioon kohdistuva subjektiivinen julkinen oikeus täytäntöönpanon suorittami- seen, mitä vastaavan velvoituksen valtio puolestaan täyttää asianomais-

⁵⁸⁾ Vrt. Wach, BuschsZ 32, 1904, s. 3: »3. Der Prozess soll nicht Recht schaf- fen, ausbauen, vollenden, sondern Recht schützen. Er soll feststellen, »welche Partei Recht hat,« er soll über vorhandenes Recht vergewissern, wie Bülow ganz richtig erkennt. Er soll subjektive Ungewissheit in Gewissheit wandeln, in Gewissheit über vorhandenes Recht des Klägers, und das nicht als erkenntnistheoretische, sondern praktische Operation, als Mittel der Rechtsbewährung. Ihr dient Urteils- und Zwangsgewalt, und beides nicht um der Rechtsvergewisserung als solcher, sondern um der Rechtsverwirklichung willen. 4. Demnach ist der Prozess Rechts- schutzordnung und in diesem Sinne Privatrechtspflege; er ist in keinem Stücke Privatrechtsordnung, hat zu keinem Teile die Aufgabe, konkrete Privatrechts- verhältnisse zu schaffen oder auszugestalten. Ein derartiger Erfolg ist die sekundäre Wirkung der Rechtsschutzhandlung, des Urteils, der Vollstreckung, nicht ihr Zweck.« Ks. myös ib., s. 21 ss. Ks. Bley, s. 9 ss.; Palme, s. 35 ja samalla sivulla aliv. 57) lueteltua kirjallisuutta.

⁵⁹⁾ Ks. Wach, BuschsZ 32, 1904, s. 22; Schüler, Urteilsanspruch, s. 27.

⁶⁰⁾ Vrt. Wach, mt., s. 21.

ten valtionelinten välityksellä.⁶¹⁾ Mitä erikoisesti velalliseen tulee, on mielestämme väärin katsoa, kuten *Wach* tekee,⁶²⁾ että velkojan täytäntöönpanovaade olisi suunnattu paitsi valtiota myös velallista vastaan sikäli, että viimeainittu on velvollinen alistumaan täytäntöönpanon suorittamiseen. Tämä alistumisvelvollisuus ei näet johdu mistään velkojalle kuuluvasta oikeudesta, vaan on siihen vain syynä velallisen suhde valtiovaltaan, jonka alaisuuteen kuuluvana hän on velvollinen kärsimään seuraukset teoistaan ja laiminlyönneistään.⁶³⁾ Jos velallinen asettuu vastarintaan, on sen murtaminen valtiovaltan eikä velkojan asia. Täytäntöönpanossa ilmenevän oikeussuojavaateen aktiivisubjektiksi eli oikeutetuksi vaatimaan, että valtion on annettava oikeussuojaa, on täytäntöönpanon hakijan lisäksi siis myös velallinen katsottava. Oikeussuojavaade on näet olemassa myös velallista varten, joka voidakseen puolustautua velkojan epäoikeutettuja vaatimuksia vastaan on yhtä oikeutettu turvautumaan valtion apuun kuin velkojakin saamisoikeutensa toteuttamiseksi.⁶⁴⁾

Sysäyksinä oikeussuojaa jakavaan toimintaan ryhtymiseksi ovat valtion oikeudenkäyttöorgaaneille joko toisaalta asianosaisten omat toimenpiteet ja tällöin siis vain välillisesti lainsäännökset tai toisaalta välittömästi lainkäsky. Viimeksimainittu on kysymyksessä silloin kuin oikeudenkäyttöorgaanin on viran puolesta ryhdyttävä toimimaan. Tästä johdukin, että yksityistapauksissa voi olla kysymyksenalaista, synnyttääkö asianosaisten prosessitoimi itsenäisen oikeussuojavaateen, vai antaako se vain sysäyksen jatkuvaan oikeussuojan jakamiseen saman vaateen puitteiden sisällä. Sattuvasti huomauttaa kuitenkin *Groh*: »Das Kriterium für die Unterscheidung zwischen selbständigem Typ des Justizanspruchs und unselbständiger Erfüllungsphase ein und desselben Typs besteht aber darin, dass es sich immer dann um solche einzelnen durch bestimmte Prozesshandlungen ausgelöste unselbständige Erfüllungsphasen des gleichen Anspruchs handelt, wenn diese sich alle auf ein und dieselbe Prozesshandlung zurückführen lassen.»⁶⁵⁾ Niinpä esim. oikeuden-

⁶¹⁾ Ks. *Jellinek*, Allgemeine Staatslehre, s. 560; *Groh*, s. 169 ss.; *Schüler*, Urteilsanspruch, s. 21 ss.; *Palme*, s. 14, aliv. 9). Vrt. *Goldschmidt*, Zivilprozessrecht, s. 287 ja 310.

⁶²⁾ *Wach*, Handbuch I, s. 19 ja Feststellungsanspruch, s. 31.

⁶³⁾ Vrt. *Wrede*, Utsökningsförfarandets juridiska natur, s. 169—170; *Stein*, Grundfragen, s. 14; *Bley*, s. 66; *Schüler*, Urteilsanspruch, s. 23; *Gammel*, Rättegångskostnadsersättning, s. 25, aliv. 26); *Trygger*, Om skriftliga bevis, s. 21, aliv. 2).

⁶⁴⁾ Vrt. *Granfelt*, JFT 1933, s. 259; *Palme*, s. 76 ss.; *Palmgren*, s. 23—24.

⁶⁵⁾ *Groh*, s. 150.

käynnin alalla on kanteen nostamisen ⁶⁶⁾ perusteella kantajalle syntynyt oikeussuojavaade oikeudenkäyntijärjestyksen mukaisen oikeudenkäyntimenettelyn avaamiseksi itsenäinen tyyppi vaateesta saada valtio toimimaan oikeussuojan aikaansaamiseksi. Kanteen nostamisen jälkeen tapahtuva todistajien kuulustelu, näytteiden ja todisteiden vastaanottaminen, tuomio jne. ovat sen sijaan vain yhtenäisen kanteen perusteella syntyneen vaadetyypin epäitsenäisiä, erillisiä täyttymismuotoja. ⁶⁷⁾ Mitä taas erikoisesti täytäntöönpanoon tulee, on huomattava, että käännytäessä täytäntöönpanon saamiseksi ulosottoviranomaisten puoleen syntyy itsenäinen oikeussuojavaade, jota ei voida katsoa oikeudenkäynnissä vielä täysin tyydyttämättä jääneen oikeussuojavaateen toteuttamisen erääksi vaiheeksi. Vaateen passiivisubjektina on tosin täytäntöönpanossa, kuten jo aikaisemmin on huomautettu, valtio, vaikka silloin ovatkin olemassa toiset orgaanit kuin oikeudenkäynnissä. Sisälöltään eroaa kuitenkin täytäntöönpanon suorittamista tarkoittava vaade täysin oikeudenkäyntimenettelyyn ryhtymistä koskevasta vaateesta, täytäntöönpanon tehtävänä näet ei ole oikeusriidan ratkaisu, vaan vaateen tyydyttäminen. ⁶⁸⁾ Täytäntöönpanon edellytyksetkin ovat siksi erilaiset, että täytäntöönpanon suorittamista pyydetessä on itsenäinen oikeussuojavaade katsottava esitetyksi. ⁶⁹⁾

⁶⁶⁾ Vrt. *Granfelt*, Den materiella processledningen, s. 8, 19 ja 23.

⁶⁷⁾ *Groh*, loc. cit.

⁶⁸⁾ *Hassler*, Exekutionsrätt I, s. 1: »Det är både i rättegång och i exekution fråga om att meddela rättsskydd, men i rättegången sker det genom skapande av rättssvisshet beträffande ett visst bestämt rättsförhållande, vid exekution genom ingripande med tvång från myndighets sida för att genomföra en överensstämmelse mellan det faktiska tillståndet och det fastställda rättsläget.»

⁶⁹⁾ *Broomé*, Konkursrätt, s. 22; *Wrede*, Konkursrätt, s. 1; *Groh*, s. 153. — Oikeudenkäynnillä ja täytäntöönpanolla on monessa suhteessa yhteisiä piirteitä, joista voidaan mm. mainita, etteivät viranomaiset kummassakaan viran puolesta itsealoitteisesti ryhdy toimimaan, vaan ainoastaan tehdyn hakemuksen johdosta. Viranomaiset ovat asianosaisten yläpuolella ja velvolliset tasapuolisesti ottamaan kaikkien edut huomioon. Heidän on jätettävä enemmät toimenpiteet sikseen, jos vaateesta ajoissa luovutaan. Tämä on dispositioperiaatteen ilmaus. (Ks. *Sjöström*, Tredskodom, s. 5; *Wrede*, Utsökningsförfarandets juridiska natur, s. 171; *Wrede—Sjöström*, s. 49.) Viranomaisten on myös viran puolesta todettava, ovatko toimiedellytykset heihin nähden olemassa, sekä tunnettava laki ja käytettävä sen säännöksiä. Erilaisuutta taas ilmenee täytäntöönpanomenettelyssä tuomioistuimessa tapahtuvaan oikeudenkäyntiin verrattuna mm. siinä, että se on edellisessä suurelta osalta yksipuolista (poikkeuksena mainittakoon lainhakumenettely) eikä niin kontradiktoorisista kuin oikeudenkäynnissä. Kun täytäntöönpanoviranomaiset tutkivat viran puolesta sekä täytäntöönpanon muodolliset edellytykset että myös sen

Edellä olevan paremminkin yleisluontoisen esityksen täydennykseksi on vielä syytä lausua muutama sana täytäntöönpanovaateen luonteesta ja sen suhteesta täytäntöönpanotavaksi olevaan materiaaliseen vaateeseen nähden.

Samoin kuin oikeudenkäynnille on oleellista, että siinä on aina kaksi asianosaista eli kantaja ja vastaaja, se on: ns. kahden asianosaisen periaate, »Zweiparteienprinzip,»⁷⁰⁾ samoin on laita täytäntöönpanossakin. Periaatteellisesti edellyttää täytäntöönpanovaade täytäntöönpanoa anovaa velkojaa ja velallista, joiden tulee olla eri henkilöitä, jotta täytäntöönpanoon voitaisiin ryhtyä tai jo aloitettu toimitus saattaa loppuun.⁷¹⁾ Eri asia on, että velallisella on tällöin yleensä paremminkin syrjäinen ja vähämerkityksellinen asema.⁷²⁾ Kuten jokainen oikeussuojavaade edellyttää täytäntöönpanovaade lisäksi vielä kolmattakin: valtiota. Valtioon kohdistuva täytäntöönpanovaade nojautuu ns. täytäntöönpanon oikeusperustaan, mistä jäljempänä tarkemmin,⁷³⁾ ja merkitsee sen esittäminen sitä, että valtion, valtiollisen pakkovalan haltijana, tulee ryhtyä täytäntöönpanotoimenpiteisiin orgaaniensa välityksellä. Tällaisen pyynnön voi vain valtio, mutta ei velallinen täyttää. Viimeksi mainittu saattaa ainoastaan, esim. vapaaehtoisesti maksamalla, aiheuttaa sen, että täytäntöönpanovaade käy tarpeettomaksi. Se osoittaakin jo, että toisistaan on erotettava toisaalta täytäntöönpanovaade (Vollstreckungsanspruch) ja toisaalta täytäntöönpanokelpoinen materiaalinen vaade (vollstreckbare Anspruch), jälkimmäinen näet kohdistuu yksityisoikeudellisena vain velalliseen ja on yksistään hänen täytettävissään, edellinen sitävastoin on aina luonteeltaan julkisoikeudellinen kohdistuen valtioon.⁷⁴⁾ Saa-

perusteen, ei käsittelymenettely ole ulosotossa siinä määrin toteutettuna kuin tuomioistuimenmenettelyssä. Täytäntöönpanomenettely on lisäksi varsin summittaista ja olennaisesti kirjallista eroten se tässäkin suhteessa oikeudenkäyntimenettelystä. Ks. Wrede—Sjöström, s. 163.

⁷⁰⁾ Wrede, Civilprocessrätt I, s. 177 ss.; Granfelt, Materiella processledning, s. 13; Kallenberg, Civilprocessrätt I, s. 1153 ss.; Schmidt, s. 296.

⁷¹⁾ Ks. Pollak, I, s. 40; Rosenberg, s. 111 ja 640; Stein, Grundfragen, s. 10.

⁷²⁾ Schmidt, s. 876.

⁷³⁾ Rosenberg, s. 615: »Der VT. (= Vollstreckungstitel) bildet den Tatbestand des Vollstreckungsanspruchs, begründet, und begrenzt das Recht des Gläubigers auf die ZwV. (=Zwangsvollstreckung) und Recht wie Pflicht des Staates zur ZwV.»

⁷⁴⁾ Näin Rosenberg, s. 610, jatkaen s. 611: »Daher können weder die beiden Ansprüche identisch oder zwei Seiten ein und desselben Anspruchs, noch der Vollstreckungsanspruch eine Eigenschaft oder ein unselbständiger Ausfluss des vollstreckbaren Anspruchs oder gar der vollstreckbare Anspruch selbst im Stadium der Erzwingbarkeit sein.» Ks. Pollak, I, s. 41; Schmidt, s. 874 ss.

misoikeus ei tuota velkojalle oikeutta itse käyttää velallista vastaan pakkoa velvoituksen toteuttamiseksi. Aineellisen suorituksen saamiseen kohdistuva vaade ei myöskään aiheuta velalliselle velkojaan nähden velvollisuutta kärsiä valtion viranomaisten ulosottotoimenpiteitä, ts. asianosaisilla ei ole ulosotossa toisiinsa nähden mitään suoranaisia julkisoikeudellisia velvollisuuksia. Velkojan ja velallisen kesken ei siis ole minkäänlaista täytäntöönpano-oikeudellista oikeussuhdetta⁷⁵⁾ olemassa. Koska velallinen sen sijaan on valtiiovallan alaisuuteen kuuluvana velvollinen alistumaan täytäntöönpanoon, niin vallitsee tällainen oikeussuhde kylläkin velallisen ja valtion välillä. Toisaalta taas on täytäntöönpano-oikeudellinen oikeussuhde, kuten edellä esitetystä jo on selvinyt, olemassa myös velkojan ja valtion välillä.⁷⁶⁾ Epätietoiselta saattaa kuitenkin tuntua, onko valtio vaiko ulosottoviranomainen tällaisen oikeussuhteen velvoitettuna subjektina. Samoilla perusteilla, joilla oikeudenkäynnissä prosessioikeussuhteen⁷⁷⁾ velvoitetuksi subjektiksi yleisesti katsotaan tuomioistuimien valtion toimielimenä, on ulosotto-oikeudessa sellaisena pidettävä ulosottoviranomaista valtion organina. Vaikka näet valtio tosin on katsottava subjektiivisen julkisen oikeuden velvoitetuksi subjektiksi, on kuitenkin otettava huomioon, »että valtion tahto voi ilmetä vain sen toimielimen — — tahtona ja että yksityiset ylipäänsä voivat tulla valtion kanssa kosketuksiin ainoastaan tämän toimielimien kautta.»⁷⁸⁾

Mitä sitten täytäntöönpano-oikeudellisen oikeussuhteen sisältöön vielä erikoisesti tulee, on syytä korostaa, että täytäntöönpanovaade kohdistuu vain siihen, että ulosottoviranomaisen on ryhdyttävä asian vaatimiin ulosottotoimenpiteisiin, mutta ei siihen, että täytäntöönpanosta tulisi johtua velkojalle suotuisa tulos. Valtio näet vastaa vain siitä, että lain säännösten mukainen eksekutio tapahtuu, mutta ei eksekution

⁷⁵⁾ Oikeussuhdetta ei mielestämme voida rajoittaa tarkoittamaan vain suhdetta, jossa toinen on oikeutettu ja toinen velvoitettu johonkin. Oikeusjärjestyksen tehtävänä on yhteisön jäsenien luonnollisten elinsuhteiden järjestäminen ja suojeleminen, tullen elinsuhde oikeussuhteeksi sen nojalla, että oikeusjärjestys sen tunnustaa sekä määrää suhteen edellytykset ja vaikutukset. Oikeussuhde voitaneenkin määritellä objektiivisen oikeuden säännöstelemäksi elinsuhteeksi. Ks. *Tarjanne*, *Asianosaisseuraanto*, s. 3; *Honkasalo*, *Vahvistuskannenoikeus*, s. 1 ja 2.

⁷⁶⁾ Ks. *Rosenberg*, s. 611; *Stein*, *Grundfragen*, s. 10.

⁷⁷⁾ Ks. tästä käsitteestä *Tarjanne*, *mt.*, s. 2 ja 4.

⁷⁸⁾ *Tarjanne*, *mt.*, s. 6. Ks. myös samalla sivulla aliv. 24) ja 25) lueteltua kirjallisuutta.

tuloksesta.⁷⁹⁾ Täytäntöönpanovaateen sisällön tällainen rajoitus aiheuttaa, että tuomion saamista koskevan vaateen ja täytäntöönpanovaateen konsumtioon nähden on erilaisuutta olemassa. Kun tuomiovaade on tyydytetty, on se rauennut, eikä sitä voida uudelleen saattaa voimaan, mikä johtuu siitä, että niin voitto- kuin tappiopuolikin jo ovat saavuttaneet sen, mitä he ovat tuomioistuimelta voineet vaatia. Täytäntöönpanovaade sen sijaan saattaa tosin olla tyydytetty, vaikkei se olekaan johtanut velkojan saatavan suoritukseen, mutta silloin se ei ole saavuttanut tarkoitustaan. Siitä johtuukin, että velkojalla on oikeus saman täytäntöönpanovaateen perusteella esittää toistuvia vaatimuksia uusien ulosottotoimenpiteiden suorittamisesta siksi kunnes hänen saatavansa on täysin peittynyt. Täytäntöönpanovaateen tyydyttämisen ei siis vielä tarvitse merkitä sen raukeamista, vaikka tuomiovaateen tyydyttämisestä onkin sellainen seuraus.⁸⁰⁾

Edellä esitetyn perusteella voitaneen *täytäntöönpano-oikeudellinen oikeussuhde* määritellä täytäntöönpanon alussa syntyväksi julkisoikeudelliseksi, kolmijäseniseksi, mutta kaksiosaiseksi yhtenäiseksi oikeussuhteeksi toiselta puolen ulosottoviranomaisen ja toiselta asianosaisten välillä.⁸¹⁾ Sen sisältönä on toisaalta ulosottoviranomaisen velvollisuus suorittaa lainmukaiset ulosottotoimenpiteet ja asianosaisten oikeus tähän sekä toisaalta asianosaisten sidonnaisuus ulosottoon ja riippuvaisuus ulosottoviranomaisen siinä suorittamista toimista.

Kuten edellä huomautettiin, antaa täytäntöönpanossa oikeussuojamenettely jokaiselle velkojalle itsenäisen, muista velkojista riippumattoman oikeussuojan. Jokainen velkoja voi sen johdosta esittää oman oikeussuojan myöntämistä tarkoittavan pyyntönsä, joka on riippuvainen itsenäisistä oikeussuojaedellytyksistä. Pyynnön tarkoituksena on toteuttaa oikeus, jonka turvaksi oikeussuojaa anotaan.⁸²⁾ Ulosottoviranomaisten yleisenä velvollisuutena taas on omaksua kanta esitettyihin oikeussuoja-anomuksiin nähden, jolloin heidän on tutkittava, ovatko

⁷⁹⁾ Rosenberg, s. 290; Schmidt, s. 876; Pollak, I, s. 41. — Oikeudenkäynnissä on asianlaita vastaavasti, sillä asianosaisilla ei siinä ole oikeutta vaatia määrätynsisältöistä, heidän aineellisen yksityisoikeutensa mukaista tuomiota, vaan on heillä vain oikeus vaatia tuomioistuimen toimenpiteitä jutun lainmukaisessa järjestyksessä päätökseen saattamiseksi. Ks. Tarjanne, mt., s. 8, aliv. 37); Rekola, s. 12 ja 16.

⁸⁰⁾ Ks. Pollak, I, s. 42.

⁸¹⁾ Vrt. prosessioikeussuhteeseen nähden: Sjöström, Tredskodom, s. 119, aliv. 3); Wrede, Civilprocessrätt I, s. 290; Granfelt, Materiella processledningen, s. 5 ja 42; Honkasalo, Vahvistuskanne-oikeus, s. 58; Kallenberg, Civilprocessrätt I, s. 1126 ss.

⁸²⁾ Granfelt, Konkursförvaltaren, s. 167 ja 190.

vaateen laatuun ja evidenssiin⁸³⁾ nähden olemassa sellaiset edellytykset, että vaateelle voidaan täytäntöönpanoon ryhtymällä myöntää oikeussuoja.⁸⁴⁾ Seuraavassa siirrymmekin aluksi tarkastamaan aineellisoikeudellista perustaa, johon nojautuen täytäntöönpanoa koskeva anomus esitetään, ts. täytäntöönpanon oikeusperustaa. Ilman sitä ei täytäntöönpanovaadetta ole olemassa.⁸⁵⁾

b. Täytäntöönpanon oikeusperusta.

Saavuttaakseen tarkoituksensa täytäntöönpanon tulee olla nopea, mikä taas edellyttää, että sen perusta on selvä ja suurilta vaikeuksilta todettavissa. Menettelyn tulee siis olla luonteeltaan summaarista. Suomen oikeuden kannalta se on tarpeen jo senkin tähden, että täytäntöönpano on meillä ensimmäisessä asteessa hallinnollisten viranomaisten määrättävissä, joilla ei ole mahdollisuutta niin perusteellisesti tutkia kaikkia asianhaaroja kuin tuomioistuimilla. Jotta kuitenkin olisi olemassa takeet siitä, ettei perusteettomia vaateita panna täytäntöön, on täytäntöönpanon suoritus määrätty riippuvaksi erikoisista helposti havaittavissa olevista edellytyksistä. Tämä on ns. täytäntöönpanon oikeusperustan (Vollstreckungstitel) merkitys. *Täytäntöönpanon oikeusperustalla* tarkoitetaan määrättyä laatua tai muotoa, joka vaateella, jotta se voitaisiin panna täytäntöön, tulee olla.⁸⁶⁾

Täytäntöönpanon oikeusperustan luonteesta johtuu, että sen täytyy olla laissa nimenomaan määrätty. Suomen oikeudessa on tällaisia oikeusperustoja neljä: tuomio, oikeuden vahvistama sovinto ja välimiesmenettelystä annetussa laissa säädetty välitystuomio, määrätynlaatuiset kirjalliset saamistodisteet sekä erinäiset, lainsäännösten perusteella ilman muuta täytäntöönpantavissa olevat vaatteet.⁸⁷⁾ Asiakirjassa, joka muodostaa täytäntöönpanon oikeusperustan, ei yleensä kuitenkaan ole nimenomaista määräystä siitä, että vaade on sen perusteella

⁸³⁾ Vrt. *Palme*, s. 25, aliv. 38).

⁸⁴⁾ Vrt. *Granfelt*, *Materiella processledningen*, s. 24; *Palme*, s. 12 ss.; *Sjöström*, *Tredskodom*, s. 232; *Hassler*, *Exekutionsrätt* I, s. 68; *Bley*, s. 82.

⁸⁵⁾ *Pollak*, I, s. 43.

⁸⁶⁾ Ks. *Wrede*, *Civilprocessrätt* III, s. 54 ja *Utsökningsförfarandets juridiska natur*, s. 172. Vrt. *Tirkkonen*, s. 32; *Pollak*, III, s. 788.

⁸⁷⁾ Itävallan oikeuden täytäntöönpanokelpoiset oikeusperustat selvittää EO 1 ja 2 § sekä Saksan oikeuden ZPO 704 ja 794 §.

täytäntöönpantavissa, vaan se tutkitaan ulosottomenettelyn yhteydessä siihen kuuluvana.⁸⁸⁾

Luonteeltaan voidaan täytäntöönpanokelpoisia oikeusperustoja erottaa kahta lajia: kotimaisia ja ulkomaisia. Tosin valtion suvereniteetti ei salli, että vieras valtio sen alueella puuttuu täytäntöönpanomenettelyyn, mutta voidaan oman lainsäädännön avulla määrätä, että eräissä tapauksissa ulkomaan tuomioistuinten tuomiot ja päätökset sekä hallinnollisten viranomaisten päätökset ja ulkomaiset välitystuomiot saadaan Suomessa panna täytäntöön.⁸⁹⁾

Yleisenä periaatteena on voimassa, ettei vaatimusta täytäntöönpanon

⁸⁸⁾ Vrt. kuitenkin UL 3:3.₂. — Vastaavanlainen periaate on Itävallan oikeuden mukaan voimassa, vaikka se onkin siellä toteutettu eräänlaisella kahtiajaolla. Toinen oikeus antaa ulosottoon suostumuksensa (Bewilligungsericht) ja toinen suorittaa sen (Exekutionsgericht). Sama oikeus voi kyllä joskus suorittaa molemmatkin tehtävät. Ks. EO 3, 4, 18 ja 19 §. Toisin on Saksassa, jossa oikeusperustan lisäksi on saatava »Vollstreckungsklausel», jolla vahvistetaan, että oikeusperusta on kypsä täytäntöönpanoa varten. Ks. ZPO 724 ja 795 § sekä *Goldschmidt*, Zivilprozessrecht, s. 297. Tällainen klausuli annetaan erikoisen virkamiehen toimesta ulkopuolella varsinaisen ulosottomenettelyn, se on ns. »ausserexekutioneller Akt.» — Vrt. *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 120 ss.; *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 105 ss.; *Kallenberg*, Civilprocessrätt IV, s. 902 ss.; *Gemmel*, Spörsmål ur den formella konkursrätten, s. 38 ss.; *Agge*, s. 6 ss.; *Trygger*, Om skriftliga bevis, s. 23, aliv. 4).

⁸⁹⁾ Ks. esim. L Suomen ja ulkomaan viranomaisten yhteistoiminnasta oikeudenkäynnissä sekä ulkomaan tuomioistuimen päätöksen täytäntöönpanosta eräissä tapauksissa, 10/6 1921, 16 §; A 5/12 1924 Suomen ja Viron välillä tehdyn, Haagissa 17/7 1905 solmitun, yhteisten määräysten vahvistamista eräissä kansainväliseen yksityisoikeuteen kuuluvissa asioissa tarkoittavan kansainvälisen yleissopimuksen molemminpuolista soveltamista koskevan selityskirjan voimaansaattamisesta; A 18/12 1926 yhteisten määräysten vahvistamista eräissä kansainväliseen yksityisoikeuteen kuuluvissa asioissa koskevan Haagissa 17/7 1905 tehdyn yleissopimuksen sekä siihen liittyvän, Haagissa 4/7 1924 allekirjoitetun pöytäkirjan voimaansaattamisesta; L 18/12 1931 Suomen, Islannin, Norjan, Ruotsin ja Tanskan kesken elatusavun perimisestä pakkotoimin Oslossa 10/2 1931 tehdyn sopimuksen hyväksymisestä sekä sanotun sopimuksen täytäntöönpanosta ja A 31/12 1931 tämän sopimuksen voimaansaattamisesta; L 13/5 1932 juuri mainittujen viiden valtion kesken tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta Köpenhaminassa 16/3 1932 tehdyn sopimuksen hyväksymisestä ja A 7/4 1933 tämän sopimuksen voimaansaattamisesta; A 14/2 1930 sovittelua sekä riitojen oikeudellista ja välitysoikeudellista ratkaisua koskevia säännöksiä sisältävän yleissopimukskirjan voimaansaattamisesta; L 12/6 1931 Genevessä 26/9 1927 tehdyn, ulkomaisten välitystuomioiden täytäntöönpanoa koskevan yleissopimuksen eräiden säännösten hyväksymisestä sekä kyseisen yleissopimuksen täytäntöönpanosta ja A 23/9 1931 sanotun sopimuksen voimaansaattamisesta. Ks. lisäksi *Wrede—Sjöström*, s. 48; *Granfelt*, JFT 1931, s. 405 ss.; *Björkstén*, Def 1931, s. 405 ss. Vrt. *Agge*, s. 109 ss.

suorittamisesta voida tehdä, ellei ole olemassa täytäntöönpanokelpoista oikeusperustaa.

Täytäntöönpano on vain silloin aineellisen oikeuden mukainen kuin sillä aikaansaadaan tätä oikeutta vastaava olotila. Kun täytäntöönpanolla on toteutettava velkojan aineellinen vaade, saavutetaan päämäärä ainoastaan, jos täytäntöönpantava vaade todellisuudessa on olemassa. Aineellisen oikeuden ja täytäntöönpanon täten ollessa toisistaan riippuvaiset, herää kysymys siitä, onko täytäntöönpano kaikilta osiltaan riippuvainen ulosotonalaisen vaateen olemassaolosta. — Tämä kysymys on varsin riittainen, sillä toiset katsovat täytäntöönpanon riippuvan aineellisesta vaateesta,⁹⁰⁾ jotavastoin toisten mielestä täytäntöönpano on siitä riippumaton.⁹¹⁾ Niinpä *Hellwig* on sitä mieltä,⁹²⁾ ettei täytäntöönpano-oikeuden syntyminen ole riippuvainen siitä, että velkojalla on vaade velallista vastaan, sekä ettei täytäntöönpano-oikeuden edelleen säilymistä estä se, että vaade, jonka toteuttamiseksi täytäntöönpano-oikeus on olemassa, häviää tai sen vaikutus tulee entistänsä rajoitetummaksi. Täytäntöönpano-oikeus riippuu näet ainoastaan täytäntöönpanon oikeusperustasta ja kestää, vaateesta huolimatta, niin kauan kuin oikeusperustakin säilyy.

Viimeksi selostettu mielipide on mielestämme jo senkin vuoksi virheellinen, että siinä kokonaan jätetään huomioonottamatta täytäntöönpanon ja aineellisen vaateen välinen luonnollinen yhteys ja kiinnitetään huomiota vain siihen, että täytäntöönpanon suorittamista tarkoittavan vaatimuksen esittäminen perustuu siihen, että hakijalla on subjektiivinen julkinen oikeus valtiota vastaan. Tämän mielipiteen noudattaminen veisi myös kohtuuttomuuteen. Todellisuudessa on mielestämme

⁹⁰⁾ Ks. *Langheineken*, s. 164; *Goldschmidt*, *Vollstreckungsbetrieb*, s. 26 ja *Zivilprozessrecht*, s. 335; *Bley*, s. 17. Myös *Wach* on luettava tämän mielipiteen kannattajiin. Hän sanoo tosin, että pakkovalan käyttämistä koskeva vaade näyttää olevan erinäisissä suhteissa erillään aineellisesta oikeudesta, jota palvelemaan se on tarkoitettu (*Vorträge*, s. 300), mutta jatkaa (*ib.*, s. 301) lausuen, että täytäntöönpano-oikeuden sekundäärisestä luonteesta johtuu, että aineellisen oikeuden hävitessä myös oikeus vaatia täytäntöönpanon suorittamista häviää. Myöskin *Wrede* katsoo täytäntöönpanon riippuvan aineellisesta vaateesta, sillä hän sanoo (*Civilprocessrätt* III, s. 54), että täytäntöönpanon oikeusperustalla määräytyvät oikeussuojavaateen sisällys ja rajat sekä velkojaan että ulosottoviranomaiseen nähden. Jos oikeusperusta häviää, katoaa myös oikeus esittää täytäntöönpanovaade. Ks. myös *mt.*, s. 72—73.

⁹¹⁾ Vrt. *Stein*, *Grundfragen*, s. 18; *Gaupp—Jonas*, *muist.* II, 2 ennen 704 §; *Oertmann*, *AfcPr* 107, 1911, s. 203; *Rosenberg*, 176 §, III, s. 611; *Heim*, *Feststellungswirkung*, s. 187; *Pollak*, III, s. 789.

⁹²⁾ *Hellwig*, *Anspruch*, s. 149 ja 492 sekä *Klagrecht*, s. 19.

täytäntöönpanon ja täytäntöönpanokelpoisen vaateen välillä sekä luonnollinen että myös välitön oikeudellinen yhteys. Jos vaade häviää, ei täytäntöönpano-oikeuttakaan enää ole olemassa.

Onko ulosottoviranomaisen täytäntöönpanomenettelyn alkaessa tutkittava vaateen olemassaolo? Mielestämme on se katsantokanta Suomen oikeuden kanssa sopusoinnussa, jonka mukaan ulosottoviranomaisen on jätettävä se tutkimatta,⁹³⁾ sillä tutkiminen veisi paljon aikaa ja olisi myös vaikeasti pätevällä tavalla suoritettavissa. Lisäksi on vielä huomattava, että kun on kyseessä tuomion täytäntöönpano, ei vaateen tutkiminen voi tulla kysymykseen, koska se jo on oikeudenkäynnissä todettu sekä harkinnan tulos tuomiolla mitä vakuuttavimmalla tavalla vahvistettu. Mitä taas sovintoon ja välitystuomioon tulee, perustuu täytäntöönpano asiallisten omaan määräämisvaltaan, jota paitsi oikeusistuimien lisäksi vahvistaa sovinnon. Vaateen enempi tutkiminen on siis tällöinkin tarpeeton. Jos uloshaunalaisina ovat määrätynlaisiin kirjallisiin saamistodisteisiin perustuvat vaateet, niin ei tosin sitä ennen ole tapahtunut mitään oikeuden suorittamaa vaateen tutkimista eikä myöskään ole käytetty asiallisten omaa määräämisvaltaa. Sen sijaan on velallisella, jota vastaan uloshaku tällaisella perusteella on vireillä, tilaisuus hakea takaisinsaantia ja siten saattaa vaade myöhemmin oikeuden tutkittavaksi. Mikäli taas on kysymyksessä erinäiset vaateet, jotka lainsäädännön nojalla ovat ilman muuta täytäntöönpanokelpoisia,⁹⁴⁾ on sillä, johon täytäntöönpano kohdistetaan, tilaisuus ulosmittauksesta valittamalla saada aikaan vaateen jälkeenpäin tapahtuva tutkiminen ja täytäntöönpanon keskeyttäminen toistaiseksi.⁹⁵⁾ Tästä kaikesta selviää mielestämme, kuten edellä jo mainitsimme, että täytäntöönpanomenettelyssä itse vaateen tutkiminen on tarpeetonta, sillä sen olemassaolon lain edellyttämällä tavalla osoittaa ulosottoviranomaisille täytäntöönpanon oikeusperusta.⁹⁶⁾ — Juuri sen tahtovat eräät kieltää.⁹⁷⁾ Niinpä katsoo *Stein*,⁹⁸⁾ ettei täytäntöönpanon oikeusperustalle ole olennaista se, että se osoittaisi vaateen olemassaolon, vaan se, että täten vaade tehdään täytäntöönpanokelpoiseksi. Loogilliselta kannalta katsoen saate-

⁹³⁾ Vrt. *Wrede*, Utsökningsförfarandets juridiska natur, s. 172. Kysymyksen ratkaisu riippuu pääasiallisesti positiivisesta oikeudesta.

⁹⁴⁾ A sisältävä eräitä määräyksiä ulostekojen, yleisten maksujen jne. ulosmittauksesta, annettu 27/2 1897.

⁹⁵⁾ Yllämainitun A:n 9 §.

⁹⁶⁾ Vrt. *Rosenberg*, s. 611.

⁹⁷⁾ Vrt. *Stein*, Grundfragen, s. 11 ja *Gaupp—Jonas*, muist. II, 2 ennen 704 §.

⁹⁸⁾ *Stein*, mt., s. 12.

taan tätä vastaan kuitenkin huomauttaa, että vaade voidaan vain silloin vahvistaa täytäntöönpanokelpoiseksi kuin se todellisuudessa on olemassa. Ellei oikeusperustan avulla lausuttaisi mitään vaateen olemassaolosta, ei sillä myöskään voitaisi julistaa vaadetta täytäntöönpanokelpoiseksi. Ellei vaateen olemassaolo olisi täytäntöönpanon oikeusperustan sisältönä, puuttuisi siltä sisältö kokonaan.

Täytäntöönpanon oikeusperusta ei aina ole sisällykseltään muuttumaton. Vaikka lainvoimainen tuomio lopullisesti vahvistaakin aineellisen vaateen olemassaolon, on myös olemassa sellaisia oikeusperustoja, joilta tällainen vahvistusvoima puuttuu.⁹⁹⁾ Sellaisia ovat esim. tuomiot, jotka saadaan panna täytäntöön jo ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman,¹⁰⁰⁾ sekä lainhakuasioissa annetut päätökset.¹⁰¹⁾ Vaikka laki onkin nopean täytäntöönpanon aikaansaamiseksi myöntänyt näille oikeusperustoille ulosottovoiman, on se voinut velallista suurestikaan vahingoittamatta tapahtua sen johdosta, että tällaisissa tapauksissa vaateen pysyväksi jääminen on ollut, ellei tosin aivan varmaa, niin kuitenkin varsin todennäköistä. Tämän johdosta onkin väärin sen nojalla, etteivät täytäntöönpanoelimet täytäntöönpanon alussa tutki vaateen olemassaoloa, päätellä, että täytäntöönpano on riippumaton aineellisesta vaateesta. Tällainen tutkiminen on jo sen johdosta tarpeeton, että täytäntöönpanon oikeusperusta selvästi osoittaa täytäntöönpanantavan vaateen olemassaolon ja siten tekee myöhemmän tarkastamisen tarpeettomaksi.

Huomattava on, että täytäntöönpanon oikeusperusta voi osoittaa vain, millainen vaade sen vahvistamishetkellä oli olemassa, mutta ei sitä vastoin, minkälaisen muutosten alaisena se myöhemmin kenties on ollut. Täytäntöönpanon riippuvaisuus aineellisesta vaateesta ilmenee selvästi siitä, että ulosottoviranomaisten on sekä ulosottomenettelyn alkaessa että myös sen kestäessä itsenäisesti tutkittava ja huomioonotettava tällaiset jälkeinpäin tapahtuneet muutokset.¹⁰²⁾ Niinpä täytäntöönpanon suorittaminen raukeaa, jos velkojan saaminen on joko maksun tai van-

⁹⁹⁾ Vrt. *Stein*, Grundfragen, s. 13.

¹⁰⁰⁾ Ks. UL 3: 7—11.

¹⁰¹⁾ UL 2: 21.

¹⁰²⁾ Vrt. *Wach*, Vorträge, s. 300; *Goldschmidt*, Vollstreckungsbetrieb, s. 26; *Gaupp—Jonas*, muist. II, 2 ennen 704 § ja ZPO, 775 §. — Toisin *Stein*, Grundfragen, s. 16, katsoen, ettei viranomaisilla ole tällaista tutkimisvelvollisuutta ulosottomenettelyn alussa eikä sen kestäessäkään, koska yksistään täytäntöönpanon oikeusperustan selvittäminenkin jo riittää.

hentumisen¹⁰³) johdosta rauennut. Se käy mielestämme epäsuorasti ilmi jo UL 3:22:n säännöksistä, joiden mukaan velkakirja tai muu kirjallinen saamistodiste on täytäntöönpanoa anottaessa alkuperäisenä ulosottoviranomaiselle annettava. Jos näet velka tuomion antamisen jälkeen on kokonaan maksettu, on velkakirjakin yleensä luovutettu takaisin velalliselle tai hävitetty, joten viranomaisen tosiasiallisesti tutkii velkasuhteessa myöhemmin ehkä tapahtuneet muutokset vaatiesaan haltuunsa alkuperäisen saamistodisteen. Mikäli taas osasuorituk- sia on tapahtunut, kuitataan ne useimmiten saamistodisteseen makse- tuiksi ja on ulosottoviranomainen velvollinen ottamaan nekin täytän- töönpanossa huomioon, vaikka tuomiosta ilmenisikin, että velallisen on maksettava suurempi summa.¹⁰⁴) Jos velkoja ulosottoviranomaiselle myöntää jo saaneensa täyden suorituksen, on täytäntöönpano keskey- tettävä samoin kuin jos hän ilmoittaa antavansa velalliselle maksun- lykkäystä. Muunlainen menettely tuottaa viranomaiselle vahingon- korvausvelvollisuuden. Tämäkin seikka osoittaa, että täytäntöönpano on riippuvainen aineellisesta vaateesta.

Täytäntöönpanon oikeusperusta ilmaisee myös, kuka on uloshakuun oikeutettu ja kuka on velvollinen siihen alistumaan. — Velkojan ja velallisen henkilöstä sekä siitä, mitä heidän suhteensa tapahtuvat muu- tokset vaikuttavat täytäntöönpanoon, seuraa myöhemmin toisessa yhtey- dessä tarkempi esitys.

Olemme täten käsitelleet kysymyksiä täytäntöönpanovallan kannat- tajasta ja sisällyksestä sekä täytäntöönpanon oikeusperustasta, koska, niiden selvittäminen on ollut tarpeen ennen kuin jäljempänä ryhdyimme tarkastamaan huutokaupan teoreettista käsitettä, huutokaupan aikaan- saamisedellytyksiä ja kysymystä huutokaupassa esiintyvistä asian- osaisista.

¹⁰³) Vaikkei itse tuomio Suomen oikeuden mukaan vanhenekaan, niin menet- tää se kelpoisuutensa täytäntöönpanon oikeusperustana, jos maksettavaksi määrätty saaminen vanhenee. Ks. *Wrede*, *Civilprocessrätt* III, s. 72; *JFT* 1922, s. 223.

¹⁰⁴) Ks. *Wrede*, *Utsökningsväsendet*, s. 377.

I. KONKURSSI- ja ULOSOTTOMENETTELYN SUHDE TOISIINSA.

Eräs ulosottomenettelyn tärkeimpiä muotoja on kiinteistön julkisella pakkohuutokaupalla myyminen, mitä osaltaan selvittämään seuraava tutkimus on tarkoitettu. Kun on sanottu, että kiinteistön pakkohuutokaupalla on osittaisen konkurssin luonne,¹⁾ on syytä aluksi selvittää tavallisen siviilitäytäntöönpano- ja konkurssimenettelyn suhdetta toisiinsa sekä tarkastaa, olisiko kenties konkurssioikeudesta havaittavissa jotakin sellaista, mikä olisi omansa valaisemaan siviilitäytäntöönpanoa ja erikokoisesti sen äsken mainittua muotoa, kiinteistön julkista pakkohuutokauppaa.

Kiinnittämällä huomiota erikoisesti konkurssin oikeuspoliittiseen tarkoitukseen voidaan konkurssin käsite määritellä siten, että konkurssi on laillisesti järjestetty menettely, jossa henkilön koko omaisuus samalla kertaa luovutetaan hänen kaikkien velkojensa tyydyttämiseksi samaan aikaan ja suhteellisesti kunkin saamisen suuruuden mukaan. Tämä onkin yleisesti käytetty määritelmä,²⁾ jonka mukaisesti katsotaan, että konkurssimenettelyllä on täytäntöönpanon luonne silloin kuin se kohdistuu konkurssivelkojen vaateiden toteuttamiseen.³⁾

Konkurssimenettelyn ja tavallisen siviilitäytäntöönpanon välillä onkin

¹⁾ Vrt. esim. *Wrede*, *Civilprocessrätt* III, s. 165; *Caselius*, *Irroittamisoikeudet*, s. 270; *Olivecrona*, *Konkursrätt*, s. 1; *Schmidt*, s. 919 ja 975.

²⁾ Ks. *Granfelt*, *Konkurssioikeus*, s. 11 ja *Konkursförvaltaren*, s. 1; *Wrede*, *Konkursrätt*, s. 41; *Serlachius*, *Återvinning*, s. 104 ja 105, sekä JFT 1881, s. 242; *Grotenfelt*, *Konkursstadgan*, s. 1; *Hagerup*, *Konkurs*, s. 1. — *Palmgren*, *Konkursförutsättningarna*, s. 14 ja 16, huomauttaa, että pyrittäessä kuvaamaan konkurssin todellisia tunnusmerkkejä voidaan sanoa, että »en konkurs utgör ett lagligen reglerat förfarande, som avser att vid inträffat obestånd bereda de borgenärer, vilka äga rätt till betalning ur en viss förmögenhetsmassa, tillfälle till åtnjutande av gemensamt rättsskydd genom att förmögenhetsmassan såsom helhet i ett sammanhang underkastas fördelning mellan deltagande borgenärer i mån av beskaffenheten och beloppet av envars fordran.»

³⁾ Vrt. *Wrede*, *Konkursrätt*, s. 1 ss.; *Granfelt*, *Konkursförvaltaren*, s. 36; *Konkurssioikeus*, s. 11 ja s. 63 ss.; *Broomé*, *Konkursrätt*, s. 26 ja 53; *Wach*, *Handbuch I*, s. 543; *Hellmann*, s. 384.

epäilemättä havaittavissa yhtäläisyyttä erinäisissä suhteissa. Niinpä saattaa konkurssimenettelyn samoin kuin täytäntöönpanon alaiseksi joutua vain sellainen omaisuus, joka voidaan ulosmitata. Se johtuu siitä, että konkurssimenettelyn alaiseksi joutuminen on tavallaan⁴⁾ vain eräänlaista ulosmittausta.⁵⁾ Samoin kuin ulosmittaus laajassa merkityksessä käsittää sellaisen täytäntöönpanon, jolla maksuvaade toteutetaan,⁶⁾ siis sekä ne toimenpiteet, joiden nojalla velallisen omaisuus määrättyllä tavalla erotetaan hänen vapaasta hallinnastaan velan maksuun käytettäväksi⁷⁾ että myös ne toimenpiteet, jotka ovat tarpeen omaisuuden rahaksi muuttamiseksi ja velan sillä suorittamiseksi, samoin on myös laita konkurssissa velkojan vaateeseen nähden.⁸⁾ Velkojan maksuvaateen johdosta näet ei velallinen tällöin enää saa vapaasti määrätä varoistaan, vaan ovat ne käytettävät, sikäli kuin niitä riittää, velkojen maksuun.⁹⁾ Velkojan maksuvaade taas toteutetaan aluksi erottamalla omaisuus eri hallintaan ja sitten muuttamalla se rahaksi, mitkä toimenpiteet juuri vastaavat ulosmittausta laajassa merkityksessä. Niinpä voidaanakin sanoa, että sekä konkurssimenettelyn täytäntöönpanoa koskevassa osassa että yleisessä siviilitäytäntöönpanossa on molemmissa kolme eri jaksoa: omaisuuden erottaminen, sen myyminen ja myynnistä ker-

⁴⁾ Vrt. *Broomé*, Konkursrätt, s. 53, 71 ja 73. Ks. KonkurssiS 45 ja 85 §.

⁵⁾ Vrt. *Hassler*, Exekutionsrätt I, s. 5: »Man kan säga, att konkursen är ett slags utvidgad, generell utmätning, samtliga betalningsanspråk exekveras i gäldenärens hela förmögenhet.»

⁶⁾ Vrt. *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 260; Civilprocessrätt III, s. 127.

⁷⁾ Ulosmittaus rajoitetussa merkityksessä, minkä johdosta omistaja menettää oikeuden disponoida omaisuudesta ulosmittauksen tarkoituksen vastaisella tavalla. UL 4:30:n säännösten nojalla joutuu kiinteistö ulosmittauksen johdosta myymis- ja hukkaamiskiellon alaiseksi. Saman kiellon alaiseksi joutuu ulosmittauksen perusteella myös irtain omaisuus. Vrt. UL 4:18 ja 19 sekä *Honkasalo*, Lm 1931, s. 251.

⁸⁾ Väärinkäsitysten välttämiseksi huomautettakoon, ettemme yllä esitetyllä tarkoita sitä, että konkurssi perustaisi velkojille pesän omaisuuteen aineellisoikeudellisen varmuusoikeuden (panttioikeuden tai siihen verrattavan esineoikeudellista luonnetta olevan varmuusoikeuden), vaan on konkurssiin luovuttamisen tarkoituksena tehdä velkojain saatavien suoritus mahdolliseksi niin laajassa määrässä kuin suinkin on mahdollista. Täten on konkurssimenettely tavallaan varmuustoimenpide, johon velkojen edun vuoksi ryhdytään. Ks. *Sjöström*, JFT 1929, s. 445; *Granfelt*, Konkursförvaltaren, s. 34 ja 35; *Jaeger*, Kommentar zur Konkursordnung I, s. 63 ja 64.

⁹⁾ Vrt. *Granfelt*, Konkursrätt, s. 63; Konkursförvaltaren, s. 2, 31 ja 172; *Sjöström*, JFT 1929, s. 444; Formell processledning, s. 94, aliv. 6); *Grotenfelt*, Konkursstadgan, s. 92; *Kallenberg*, Civilprocessrätt I, s. 509 ja 613; *Lowski*, SvJT 1919, s. 13.

tyneiden varojen jako. Edellä esitetystä on jo selville käynyt sekin konkurssin ja siviilitäytäntöönpanon välinen yhtäläisyys, että molemmissa velallinen säilyttää omistusoikeuden omaisuuteen siksi, kunnes se siihen kohdistettujen oikeustoimien johdosta joutuu häneltä pois.¹⁰⁾ Sitä paitsi havaitaan yhtäläisyyttä siinä, että saatava, joka muutoin ei vielä olisi erääntynyt, lankeaa maksettavaksi sekä konkurssin että ulosoton johdosta,¹¹⁾ ja siinä, ettei konkurssissa velkojan esiintyessä hakijana yhtä vähän kuin tavallisessa täytäntöönpanossakaan menettelyn alkaminen ja sen loppuun saattaminen edellytä selvityksen esittämistä siitä, että on olemassa useita velkojia.¹²⁾

Konkurssin ja siviilitäytäntöönpanon välillä on kuitenkin huomattavissa varsin oleellisia eroavaisuuksia. Tärkeimmistä niistä mainittakoon ne erilaisuudet, jotka liittyvät kummankin menettelyn perustaan, objektiin, aikaansaamiseen ja suoritustapaan.

Mitä ensinnäkin menettelyjen perustaan tulee, todettakoon vain lyhyesti, että konkurssin perustana on Suomen oikeuden mukaan pidettävä maksukyvyttömyyttä eli insolvenssia, mutta ei ylivelkaisuutta eli insufficienssia.¹³⁾ Täytäntöönpanon suorittaminen sen sijaan ei välttämättä ole sidottu tällaisen perustan olemassa oloon.

Menettelyjen objektiin nähden taas on huomattava, että täytäntöönpano konkurssissa on yleistäytäntöönpanoa, koska se periaatteellisesti käsittää velallisen koko omaisuuden, kun sen sijaan siviilitäytäntöönpano käsittää täytäntöönpanomuotoja, jotka täytäntöönpanon objektin

¹⁰⁾ Vrt. *Wrede*, Konkursrätt, s. 44 ja 60; *Sjöström*, JFT 1929, s. 444 ss.; *Granfelt*, Konkursrätt, s. 63; Konkursförvaltaren, s. 12 ss. ja erikoisesti s. 29; *Kallenberg*, Civilprocessrätt I, s. 509 ja 613; *Lundstedt*, Två föreläsningar, s. 38; *Broomé*, Konkursrätt, s. 73; *Mentzel*, s. 3.

¹¹⁾ Ks. esim. KonkursS 34 § verrattuna 19 ja 29 §:iin; KiinnitysA 26 §; UL 5: 26, 27 (alkuperäisessä muodossaan), 29, 30, 45, 46 ja 47; UL 4: 12. Vrt. *Granfelt*, Konkursförvaltaren, s. 32.

¹²⁾ Tavalliseen täytäntöönpanoon nähden on asia ilman muuta selvä. Konkursiin nähden se taas selviää KonkursS 6 §:n 2 mom:sta L:ssa 17/2 1923 ja 21 §:stä verrattuna 15 §:n 2 mom:iin, sellaisena kuin viimeksi mainittu on A:ssa 3/12 1895. Ks. tarkemmin *Granfelt*, Konkursrätt, s. 22 ja 23. Vrt. *Broomé*, Konkursrätt, s. 59; *Grottenfelt*, Konkursstadgan, s. 5.

¹³⁾ Ks. *Wrede*, Konkursrätt, s. 2; *Sjöström*, JFT 1927, s. 61; *Granfelt*, Konkursrätt, s. 17 ja 18; *Grottenfelt*, Konkursstadgan, s. 12; *Palmgren*, s. 125 ss. Vrt. *Olivecrona*, Konkursrätt, s. 13; *Munch-Petersen*, Retspleje IV, s. 21; *Hagerup*, Konkurs, s. 32 ss.; *Lawski*, Konkurslagarna, s. 12; *Hellmann*, s. 123; *Seuffert*, Konkursprozessrecht, s. 2 ja s. 138 ss.; v. *Wilmowski*, s. 27 ss.

suhteen ovat spesialisoituja.¹⁴⁾ Tästä peruseroavaisuudesta johtuu siten erilaisuutta useissakin suhteissa. Niinpä täytäntöönpano konkurssissa tapahtuu kaikkien niiden velkojien hyväksi, joiden saatavat määrättyinä heikenä ovat olleet olemassa,¹⁵⁾ kun sitä vastoin tavallinen täytäntöönpano suoritetaan periaatteellisesti vain uloshakijan hyväksi.¹⁶⁾ Konkurssissa eivät velkojat voi siinä määrin puuttua täytäntöönpanon suoritukseen kuin tavallisessa siviiliulosotossa, mikä ilmenee esim. siitä, ettei konkurssissa voida omaisuuden luovutuksen hakemusta toimituksen suorittamisen kannalta varsin varhaisen määrähetken jälkeen enää peruuttaa (KonkurssiS 21 §), kun taas siviilitäytäntöönpanossa toimituksen peruuttaminen on velkojan, dominus litiksen, taholta mahdollista vielä viime hetkeen asti eli kunnes tehty korkein tarjous on myynnin alaisesta objektista virallisesti vahvistettu.¹⁷⁾ Periaatteellisesti on konkurssista se negatiivinen vaikutus, että konkurssi poistaa mahdollisuuden erikoistäytäntöönpanon suorittamiseen velallisen omaisuuteen nähden, joten konkurssin syntyessä vireillä oleva erikoistäytäntöönpano yleensä keskeytyy, eikä uuteen voida ryhtyä. Poikkeuksia on kuitenkin eräissä suhteissa tehty kiinteistöihin nähden sekä saatavien suhteen, joiden vakuutena on pantti- ja etuoikeus alukseen tai aluksessa

¹⁴⁾ Vrt. *Wrede*, Konkursrätt, s. 2 ja 94; *Sjöström*, JFT 1927, s. 60; *Granfelt*, Konkurssoikeus, s. 11, 63 ja s. 80 ss.; *Konkursförvaltaren*, s. 36; *Grotensfelt*, Konkursstadgan, s. 1; *Olivecrona*, Konkursrätt, s. 1; *Hassler*, Exekutionsrätt I, s. 5 ja 6; *Munch-Petersen*, Festschrift tillägnad M. v. Württemberg, s. 433; *Lawski*, SvJT 1919, s. 13; *Kallenberg*, Civilprocessrätt I, s. 613; *v. Wilmowski*, s. 38; *Wach*, Handbuch I, s. 44 ja 543; *Seuffert*, Konkursprozessrecht, s. 3; *Hellmann*, s. 384; *Jaeger*, Konkursrecht, s. 1 ja s. 3, aliv. 1) sekä Kommentar zur Konkursordnung II, s. 2 ja 11. Vaikka konkurssin tarkoituksena onkin, että velallisen velkoihin nähden saadaan aikaan yleisselvitys, ei sitä ole voitu joka suhteessa toteuttaa. Niinpä on huomattava, että velkojalla yleensä on tallella saamisoikeutensa siihen nähden, mikä konkurssissa ei ole peittynyt, sekä että valvonnan laiminlyönyt velkoja ei yleensä kärsi muuta vahinkoa kuin sen, ettei hänen saatavaansa oteta jaossa huomioon (KonkurssiS 85 §). Säännöksillä, jotka koskevat oikeuden vahvistamaa aikordia, on kuitenkin verrattain ankarasti pyritty toteuttamaan periaatetta, jonka mukaan konkurssi käsittää velkojen yleisselvityksen. Ks. KonkurssiS 93 c §, L:ssa .12/2 1932, minkä säännösten voimassaoloaikaa on L:lla 3/12 1937 pidennetty vuoden 1942 loppuun saakka. Vrt. *Ekdahl*, s. 36.

¹⁵⁾ KonkurssiS 25 §. Vrt. *Granfelt*, Konkurssoikeus, s. 42; *Palmgren*, s. 108 ss.; *Jaeger*, Konkursrecht, s. 1 ja 39; *Ekdahl*, s. 5 ja 7—9.

¹⁶⁾ *Hassler*, Exekutionsrätt I, s. 5 ja 6; *Olivecrona*, Konkursrätt, s. 1.

¹⁷⁾ Tätä kysymystä käsitellään myöhemmin yksityiskohtaisesti kiinteistön pakkohuutokaupan kannalta.

olevaan tavaraan taikka ilma-alukseen.¹⁸⁾ Vertailtavina olevien kahden menettelyn lisäeroavaisuuksista mainittakoon vielä, että konkurssi aikaansaa velallisen aineellisoikeudelliseen asemaan erinäisiä sellaisia muutoksia, toisaalta rajoituksia, toisaalta oikeuksia, jommoisia siviilitäytäntöönpanosta ei johdu.¹⁹⁾

Menettelyjen aikaansaamisen suhteen on eroa pääasiallisesti siinä, että päinvastoin kuin siviilitäytäntöönpanossa²⁰⁾ konkurssimenettely voi johtua velallisenkin hakemuksesta,²¹⁾ eikä se edellytä täytäntöönpanokelpoisen oikeusperustan olemassa oloa, mitä ilman taas siviilitäytäntöönpano ei tule kysymykseen.

Mitä lopuksi suoritustavassa ilmeneviin eroavaisuuksiin tulee, on huomattava, että konkurssi käsittää paitsi täytäntöönpanoa vielä lisäksi siviiliprosessin varsinaisessa merkityksessä eli oikeudenkäynnin, sillä tuomioistuin tutkii ja vahvistaa maksettaviksi yksityisten velkojien ilmoittamat saatavat.²²⁾ Tästä johtuukin, että kun ulosottomenettelyssä suurin piirtein otetaan huomioon vain tuomiolla vahvistetut tai muutoin selvät saatavat, niin konkurssissa sitävastoin on mahdollista esittää muunlaisiakin maksuvaatimuksia.²³⁾ Lisäksi on huomattava,

¹⁸⁾ KonkurssiS 10 § 2 ja 3 mom. sekä 11 § verr. 24 § 4 mom. Vrt. *Broomé*, Konkursrätt, s. 63 ja 86; *Grottenfelt*, Konkursstadgan, s. 34; *Wrede*, Konkursrätt, s. 2 ja s. 94 ss.; *Jaeger*, Konkursrecht, s. 40 ja Kommentar zur Konkursordnung I, s. 156 ss.; *Munch-Petersen*, Festskrift tillägnad Marks von Würtemberg, s. 441 ja Retspleje III, s. 181.

¹⁹⁾ Konkurssi esim. rajoittaa velallisen henkilökohtaista vapautta, mutta tuottaa hänelle elatusavun saamisoikeuden. Ks. tarkemmin *Wrede*, Konkursrätt, s. 6. Vrt. lainvalmistelukunnan ehdotusta ulosottolaiksi, s. 221.

²⁰⁾ Ks. väliaikaisesta poikkeuksesta, joka tässä suhteessa oli voimassa VakauttamisL:n 11 a §:n, L:ssa 2/6 1933 ja 20 §:n, L:ssa 29/12 1934, säännösten perusteella.

²¹⁾ Ks. *Hellmann*, s. 384. Siitä, mihin tällainen laissa velalliselle myönnetty oikeus perustuu, ks. *Broomé*, Konkursrätt, s. 16—19.

²²⁾ Vrt. *Wrede*, Konkursrätt, s. 4—6; JFT 1918, s. 315 ja 318; *Sjöström*, JFT 1927, s. 60; *Granfelt*, Konkurssioikeus, s. 11; *Palmgren*, s. 17 ja 32; *Agge*, s. 98; *Broomé*, Konkursrätt, s. 86 ss.; *Wach*, Handbuch I, s. 46; *Seuffert*, Konkursprozessrecht, s. 2; *Jaeger*, Konkursrecht, s. 1 ja 2 sekä Kommentar zur Konkursordnung II, s. 2; *Mentzel*, s. 345. — Tässä vertailussa emme kiinnitä huomiota lainhakumenettelyyn, joka kylläkin on osa täytäntöönpanomenettelystä, mutta jossa esiintyvät oikeuskysymykset, kuitenkin erinäisin rajoituksin, ovat samat kuin tavallisissa siviilivelkajutuissa. Ks. *Wrede*, Civilprocessrätt III, s. 75. *Hassler*, Exekutionsrätt I, s. 25, taas katsoo, että lainhakumenettely on erityinen laji siviiliprosessia. Vrt. *Planting*, JFT 1937, s. 788.

²³⁾ Vrt. *Granfelt*, Konkurssioikeus, s. 57 ss.; *Ekdahl*, s. 5 ss. Ulosottomenettelyssä on lopullisen täytäntöönpanon saamiseksi välttämätön tuomion lainvoimaisuus.

että konkurssissa täytäntöönpanon suurimmalta osalta suorittaa erikoinen konkurssihallinto eikä vakinainen ulosottoviranomainen kuten siviilitäytäntöönpanossa.²⁴⁾

Edellä esitetty riittää mielestämme jo osoittamaan, että konkurssioikeus rakentuu siksi toisenlaisille periaatteille kuin siviilitäytäntöönpano, ettei jälkimmäiseen monessakaan suhteessa saada lisävalaistusta konkurssioikeudesta.

Seuraavassa ryhdymme tarkastamaan, miten on asianlaita erikoisesti kiinteistön pakkohuutokauppaan nähden.

Tosin on konkurssilla ja kiinteistön pakkohuutokaupalla yhteisiäkin kosketuskohtia. Yleisenä huomautuksena mainittakoon aluksi, että niin konkurssissa kilpailevilla velkojilla kuin kiinteistön pakkohuutokaupassa huutokaupan anojalla on suurin piirtein katsottuna sama oikeusasema kuin kantajalla saamisjutussa, joten molemmissa vertailtavina olevissa eri menettelyissä voidaan velkojien asianosais- ja oikeudenkäyntikelpoisuuteen sekä asianosais- ja oikeudenkäyntilegitimatioon nähden soveltaa yleisiä siviiliprosessuaalisia sääntöjä.²⁵⁾ Myös velalliseen nähden on sekä konkurssissa että kiinteistön pakkohuutokaupassa mahdollista, suurin piirtein katsottuna, soveltaa siviiliprosessin asianosaiskelpoisuutta koskevia säännöksiä, koska molemmat menettelyt ovat eräs laatu prosessia.²⁶⁾ Kun sitten yhtäläisyyksiä tarkastetaan siinä järjestyksessä, jossa ne ilmenevät näiden menettelyjen eri jaksojen toi-

hakijan näytettävä. Velallisella ei tässä suhteessa ole näytösvelvollisuutta. Ks. *Granfelt*, JFT 1912, s. 213 ss.

²⁴⁾ Kysymys konkurssipesän hoitajan oikeudellisesta asemasta on varsin riitainen, minkä suhteen ks. *Granfelt*, *Konkursförvaltaren*, esim. s. 151, 163 ja 205; *Wrede*, *Civilprocessrätt* I, s. 180; *Konkursrätt*, s. 89; *Serlachius*, JFT 1881, s. 249 ja 1906, s. 463; *Groténfelt*, *Konkursstadgan*, s. 124; *Ekström*, *Privaträttens allmänna läror*, s. 400; *Kallenberg*, *Civilprocessrätt* I, s. 509 ja s. 529, jatkoa aliv. 54); *Broomé*, *Konkursrätt*, s. 74; *Hellwig-Oertmann*, *System* I, s. 157 ss. ja s. 571 ss.; *Hellmann*, s. 635; *Jaeger*, *Konkursrecht*, s. 60 ja 61 sekä *Kommentar zur Konkursordnung* I, s. 74 ss. Perustellulta tuntuu mielipide, jonka mukaan konkurssipesän ja konkurssihallinnon välinen asema prosessissa on siten ymmärrettävä, että konkurssipesä katsotaan varsinaiseksi asianosaiseksi, jonka lakimääräisenä edustajana konkurssihallinto toimii. Ks. tarkemmin *Tarjanne*, *Asianosaisseuraanto*, s. 26 ss. ja s. 130 ss.; *Tirkkonen*, s. 419; *Palmgren*, s. 93. — Suomen oikeudelle ominaista on, että tuomioistuin konkurssitapauksessa on yhteistoiminnassa velkojien kanssa, kun taas täytäntöönpanomenettely meillä ensi asteessa on uskottu hallinnollisten viranomaisten hoidettavaksi.

²⁵⁾ Ks. *Wrede*, *Civilprocessrätt* III, s. 37; *Granfelt*, *Konkurssioikeus*, s. 30 ss.; *Groténfelt*, *Konkursstadgan*, s. 69.

²⁶⁾ Vrt. *Jaeger*, *Konkursrecht*, s. 8; *Granfelt*, *Konkurssioikeus*, s. 18 ss.

siaan seuratessa, havaitaan ensinnäkin, että konkurssin ns. valvontapäivään, joka vastaa kiinteistön pakkohuutokaupassa velkojain keskustelua varten määrättyä päivää (UL 5: 19, 21, 24), on viranomaisten toimesta julkisella kuulutuksella kutsuttava asianosaiset ilmoittamaan saatavansa, minkä lisäksi erinäisille velkojille ym. annetaan valvontapäivästä tieto kirjatulla kirjeillä (KonkurssiS 20 §, L:ssa 5/2 1926). Myös kiinteistön huutokaupasta levitetään tietoa sekä kuulutuksella että kirjatulla kirjeillä.²⁷⁾ Valvontakirjelmät voidaan molemmissa menettelyissä edeltäkin lähettää asianomaisille viranomaisille.²⁸⁾ Saamisvaateen valvomisen lopullisena tarkoituksena niin konkurssissa kuin kiinteistön pakkohuutokaupassakin on saada aikaan ratkaisu oikeudesta päästä osalliseksi varojen jakoon.²⁹⁾ Molemmissa viranomaiset tutkivat, ovatko laillisen valvonnan edellytykset olemassa ja onko vaadittu etuoikeus perusteltu. Ilman valvontaa taas otetaan molemmissa menettelyissä huomioon kiinnityksenhaltijain maksu- ja paremmuusvaateet, kun realisoidaan sellaista omaisuutta, jota kiinnitykset rasittavat.³⁰⁾ Niin konkurssissa kuin kiinteistön pakkohuutokaupassakin on asianosaisille myönnetty määrätynlainen valta sopimuksella järjestää vaateidensa välisiä keskinäisiä suhteita³¹⁾ ja tulee molemmissa kysymykseen vastustetun vaateen siirtäminen tutkittavaksi eri oikeudenkäyntiin.³²⁾ Myös voidaan molemmissa menettelyissä etuoikeusvaatimus siirtää erilliseen oikeudenkäyntiin toteutettavaksi.³³⁾ Mitä erikoi-

²⁷⁾ UL 5: 18—21. Myöhemmin tulemme pakkohuutokauppaa koskevan seikka-peräisen käsittelyn yhteydessä tarkemmin koskettelemaan kysymystä tiedon antamisesta konkurssissa ja kiinteistön huutokaupassa.

²⁸⁾ KonkurssiS 24 § 2 mom.; UL 5: 26. Vrt. *Forsman*, s. 227.

²⁹⁾ Vrt. *Broomé*, *Konkursrätt*, s. 97; *Ekdahl*, s. 23 ja 31.

³⁰⁾ Ks. KonkurssiS 71 § 2 mom., L:ssa 30/3 1922 (vastaava määräys on siinä L:ssa 12/2 1932, jolla 71 § on väliaikaisesti muutettu; muutokset on L:lla 3/12 1937 pysytetty voimassa v. 1942 loppuun saakka); 10 § 3 mom., L:ssa 31/1 1935 ja 24 § 4 mom., A:ssa 3/12 1895; EtuoikeusA 20 §; KiinnitysA 22 §; UL 5: 26. — Irtaimen suhteen vrt. IrtaimistokiinnitysL 17/2 1923, 12 §. Ks. *Ekdahl*, s. 101 ss.

³¹⁾ Ks. KonkurssiS 93 § (alkuperäisessä muodossaan) ja UL 5: 33. Vrt. *Grotenfelt*, *Konkursstadgan*, s. 183 ss.; *Granfelt*, *Konkurssioikeus*, s. 56.

³²⁾ KonkurssiS 96 §; UL 6: 12. Tällaisissa jutuissa on yleisten prosessuaalisten sääntöjen mukaisesti valvojan yleensä todistettava valvontansa oikeellisuus ja muistutuksen tekijän näytettävä muistutuksensa toteen. Viimeksimainittu lienee todistusvelvollinen silloinkin kuin valvoja on jäänyt oikeuteen saapumatta. Ks. *Ekdahl*, s. 74 ja 75. Vrt. KKO, *Selostuksia* 1932, s. 200, N:o 114.

³³⁾ Ks. konkurssin suhteen KKO, *Tuomiot* 1922, s. 79, N:o 102; *Selostukset* 1925, s. 19, N:o 7 ja s. 54, N:o 27; *Tiedonantoja* 1932, s. 222, N:o 187; *Tiedonantoja* 1935, s. 837, N:o 576. Pakkohuutokaupaan nähden vrt. Turun HO:n päätöstä 8/2

sesti tulee vaadetta vastaan tehtyyn muistutukseen, on huomattava, että niin konkurssissa kuin myös kiinteistön pakkohuutokaupassa asianosaisten välillä vallitsevasta välttämättömästä prosessinyhteydestä johtuen tehty muistutus koituu sekä sen esittäjän että myös kaikkien muiden asianosaisten hyväksi.³⁴⁾ Jos taas konkurssissa on kysymyksessä muutoksenhaku oikeuden tuomioon tai konkurssitavaraston hallinnon toimenpiteisiin tahi toimitsijamiesten tiliin nähden, niin koituu hyöty vain niiden eduksi, jotka ovat muutosta hakeneet (KonkurssiS 100 ja 108 §). Vastaavasti on asian laita kiinteistön pakkohuutokaupassa tapauksissa, joissa UL 9: 3:n säännösten perusteella haetaan muutosta velkojainluetteloon tai kauppahinnan jakoon (UL 9: 10). Niin konkurssissa kuin kiinteistön pakkohuutokaupassakin on se käsittelymetoodin ilmaus. Toisin on molemmissa menettelyissä asianlaita, kun velallisen muutoksenhaun johdosta jonkun velkojan saamisvaade on kokonaan tai osaksi hylätty, sillä kun tällaista vaadetta ei voida ottaa huomioon jaettaessa velallisen omaisuuden realisatiossa kertyneitä varoja, kertyy muiden velkojien hyväksi vastaavasti enemmän rahoja.³⁵⁾ Yhtäläisyyksistä mainittakoon lopuksi, ettei velallisella ole katsottava olevan oikeutta konkurssissa yhtä vähän kuin kiinteistön pakkohuutokaupassakaan hakea määrätyn paremmuussijan muuttamista. Se johtuu siitä, etteivät etusijakysymykset oikeudellisesti koske velallista, vaan on niillä merkitystä yksinomaan velkojien keskinäisiin oikeussuhteisiin nähden.³⁶⁾

Eroavaisuudet, jotka esiintyvät verrattaessa toisiinsa konkurssimenettelyä ja menettelyä kiinteistön pakkohuutokaupassa, ovat kuitenkin varsin perustavaa laatua.

Mitä ensinnäkin näiden menettelyjen aikaansaantiin tulee, on huomattava, että kiinteistön määrääminen pakkohuutokaupalla myytäväksi yleensä edellyttää tuomioistuimen tai ulosotonhaltijan ratkaisun

1933, N:o 1026 valituksen johdosta, jonka Suomen Hypoteekkiyhdistys oli tehnyt Turun ja Porin läänin maaherran 14/5 1932 antamasta päätöksestä kiinteistön pakkohuutokaupan kumoamista koskevassa asiassa; *Forsman*, s. 222; *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 407 ja 408. Ks. lisäksi pakkohuutokaupan suhteen tarkempaa esitystä s. 183 ss.

³⁴⁾ Vrt. KonkurssiS 97 §; UL 6: 12; *Granfelt*, Konkurssioikeus, s. 52; *Grotenfelt*, Konkursstadgan, s. 193; *Hellmann*, s. 385; *Elcdahl*, s. 54 ja 55.

³⁵⁾ Ks. *Grotenfelt*, Konkursstadgan, s. 198, 199 ja 209; *Wrede*, Civilprocessrätt III, s. 254; *Utsökningsväsendet*, s. 510; *Broomé*, Konkursrätt, s. 103.

³⁶⁾ Vrt. *Broomé*, Konkursrätt, s. 103—104 ja KKO, Tiedonantoja 1937, s. 78, N:o 43.

lainvoimaisuutta,³⁷⁾ kun sitävastoin lainvoimaisuus ei ole välttämätön konkurssiedellytys.³⁸⁾

Siihen nähden, mitä vertailtavina olevissa menettelyissä voidaan ilmoittaa ja valvoa, on myös suurta eroavaisuutta. Niinpä voidaan konkurssissa valvoa paitsi tavallista raha- tai tavarasaamista yleensä sellainen yksityis- tai julkisoikeudellinen vaade, jossa ilmenevällä saamis-oikeudella on rahassa laskettava varallisuusarvo. Jako-osuuden laske-miseksi, mitä varten valvonta konkurssissa juuri tapahtuu, on näet välttämätöntä voida muuntaa vaade rahasaatavaksi, ellei se jo aikaisem-min sellainen olisi.³⁹⁾ Kiinteistön pakkohuutokaupassa taas saadaan ilmoittaa paitsi saatavia myös esineoikeuksia, joten valvonnan ei tar-vitse sisältää yksinomaan varallisuusarvon vaatimista. Mitä taas saa-misvaateen laatuun tulee, on konkurssivalvontaa varten yleensä riittä-vää, että saaminen on syntynyt ennen konkurssin alkua, vaikkei valvoja olisikaan tullut saamisen omistajaksi ennen konkurssia (KonkurssiS 5 § ja 25 § 1 mom.),⁴⁰⁾ eikä vaateen tarvitse olla ns. tuomiosaatava.⁴¹⁾ Vain tuomiosaatavat ja sellaiset saatavat, jotka ovat kiinnitettyt tai joilla muusta syystä on esineoikeus kiinteistöön, voidaan sitä vastoin ottaa huomioon kiinteistön pakkohuutokaupassa. Valvontatavassa on eroa-vaisuutta siinä, että konkurssissa tapahtuu valvonta kirjallisesti (Kon-kurssiS 24 § 1 mom.), kiinteistön pakkohuutokaupassa taas yleensä suullisesti.

Konkurssimenettelyn erikoisuutena, mikä on tuntematonta menette-lylle kiinteistön pakkohuutokaupassa, mainittakoon myös, että toisaalta on velkoja velvollinen saatavansa valalla vahvistamaan⁴²⁾ ja toisaalta

³⁷⁾ UL 3:7 ja 17. Kiinteistön pakkohuutokaupan yleisistä aikaansaamisedel-lytyksistä tulee jäljempänä tarkemmin puhe.

³⁸⁾ KonkurssiS 5 ja 6 §. Ks. käsitteistä »selvä ja maksettavaksi käynyt» sekä »selvä ja riidaton» saaminen: *Granfelt*, Konkurssioikeus, s. 23 ss.; *Palmgren*, s. 113 ss.

³⁹⁾ Vrt. *Wrede*, Konkursrätt, s. 103; *Grotensfelt*, Konkursstadgan, s. 63; *Gran-felt*, Konkurssioikeus, s. 43—44; *Palmgren*, s. 107—108; JFT 1928, s. 121 ss. Ks. *Broomé*, Konkursrätt, s. 97.

⁴⁰⁾ *Granfelt*, Konkurssioikeus, s. 43; *Wrede*, Konkursrätt, s. 101 ss.; *Palmgren*, s. 109: »Hos oss behöves sålunda icke någon särskild utläggning av lagtexten för klarläggande av att endast fordrans rättsgrund skall hava förelegat vid tidpunkten för konkursens början. Med önskvärd tydlighet framgår, att fordran vid sagda tid-punkt icke behöver hava varit ovillkorlig eller till beloppet bestämd.» Vrt. *Ekdahl*, s. 5 ss.

⁴¹⁾ Vrt. *Broomé*, Konkursrätt, s. 97.

⁴²⁾ KonkurssiS 25 ja 29 §.

taas on velallisen vannottava pesäluettelo oikeaksi.⁴³⁾ Se onkin tarpeen, kun täytäntöönpano konkurssissa on yleistäytäntöönpanoa ja kun otetaan huomioon se, mitä edellä äsken sanottiin saamisvaateen valvon-
nasta konkurssissa.

Prioriteettiperiaatetta siinä merkityksessä, jossa sitä käytetään irtai-
men omaisuuden ulosmittauksessa,⁴⁴⁾ nimittäin, että velkoja, jonka
saatavasta ulosmittaus on aikaisemmin toimitettu, saa täyden suorituk-
sen ennenkuin myöhemmälle ulosmittauksen saajalle mitään suorite-
taan, kun taas yht'aikaa toimitettu ulosmittaus tuottaa yhtäläisen etu-
oikeuden, ei ole toteutettu kiinteistön pakkohuutokauppaan eikä kon-
kurssiinkaan nähden, vaan rakentuu molemmissa tapahtuva maksuvaa-
teiden selvittely asianosaisten kanssa menettelyyn, jonka mukaan velko-
jat saavat jako-osuuden kukin suhteellisesti saatavansa suuruuden mu-
kaan, sitten kuin ensin etuoikeutetut⁴⁵⁾ vaateet on päältäpäin tyydy-

⁴³⁾ KonkurssiS 15 § 1 mom. *Wrede*, Konkursrätt, s. 97, huomauttaa, että täl-
lainen vala on luonteeltaan manifestatiovala, joka kuitenkin sisällykseltään on laa-
jempi kuin perunkirjoitusta koskeva vala. Vrt. *Grotenfelt*, Konkursstadgan, s. 51,
joka lisäksi kiinnittää huomiota sanotun valan assertooriseen luonteeseen; *Jaeger*,
Kommentar zur Konkursordnung II, s. 135 ss.; *Ekdahl*, s. 121 ss. ja s. 130 ss.

⁴⁴⁾ Ks. EtuoikeusA 8 § 2 mom. ja 20 § 2 mom.

⁴⁵⁾ Etuoikeus ei ole itsenäinen oikeus, vaan sellainen johonkin oikeuteen liit-
tyvä ominaisuus, jonka perusteella oikeus konfliktitapauksessa toisten oikeuksien
kanssa saa etusijan. Prioriteetti- eli etuoikeusjärjestykseksi taas kutsutaan järjes-
tystä, jonka mukaan kilpailevilla vaateilla tulee olla parempi etusija toisiinsa
nähdessä. Ks. *Wrede*, Konkursrätt, s. 122 ja 125 sekä *Sakrätt*, s. 126 ss. ja s. 389;
Serlachius, *Sakrätt*, s. 114 ss.; *Gedda*, s. 23; *Rabenius*, SvJT 1937, s. 774; *Broomé*,
Konkursrätt, s. 89, aliv. 1). *Benckert*, Förmånsrättsordningen, s. 1, jacttelee etu-
oikeudet *obligatoorisiin* ja *esineoikeudellisiin* etuoikeuksiin seuraavasti: »Obligato-
riskä förmånsrätter äro de, vilka såsom birättigheter ansluta sig till en fordran och
liksom denna endast kunna göras gällande i *güldenärens* egendom antingen i dess
helhet eller ock viss del därav.» sekä »Sakrättsliga förmånsrätter äro sådana, vilka
som birättigheter ansluta sig till sakrättsliga betalningsrätter, pant- och retentions-
rätter, eventuellt även avkomsträtter.» Viimeksi mainitut tulevat kysymykseen
kiinteistön pakkohuutokaupassa ja edelliset pääasiassa konkurssissa. Voidaan puhua
myös *yleisistä* ja *erityisistä* etuoikeuksista, jolloin erona on se, että edellinen tuottaa
etuoikeuden kaikkeen velallisen omaisuuteen, mutta jälkimmäinen vain velallisen
määrätynlaiseen omaisuuteen nähden. Ks. *Granfelt*, Konkurssioikeus, s. 71 ja 72;
Wrede, Konkursrätt, s. 125; *Benckert*, Förmånsrättsordningen, s. 2; *Gedda*, s. 8 ja
23. Tieteisopissa on lisäksi erotettu toisistaan velkojan henkilöön perustuvat etu-
oikeudet (*privilegia personae*) ja vaateen laatuun perustuvat etuoikeudet (*privilegia
causae*). On katsottu, että vain alkuperäinen velkoja tai hänen perillisensä voivat
esittää etuoikeusvaatimuksia nojautumalla ensiksi mainitun laatuisiin etuoikeuksiin,
kun taas privilegium causae seuraa vaadetta myös silloin kuin se joutuu toiselle

tetty. Ulosmittaushetki ei siis tuota mitään eri etuoikeutta kummassakaan tapauksessa. Kuitenkin on kysymystä vaateiden välisestä paremmasta keskinäisestä järjestyksestä käsiteltävä toisien periaatteiden mukaan kiinteistön pakkohuutokaupassa kuin konkurssissa. Asian selventämiseksi on syytä lyhyesti viitata siihen kehitykseen, joka on tapahtunut Suomen oikeudessa KiinnitysA:n ja EtuoikeusA:n julkaisemisen jälkeen.

Alkuperäisessä muodossaan sisälsi EtuoikeusA säännöksiä, joiden mukaan konkurssin sattuessa lukuisat maksuvaateet saivat kiinteistöä koskevaan panttioikeuteen nähden osaksi paremman etuoikeussijan ja osaksi taas ne voivat kilpailla (konkuroida) sen kanssa, näin, vaikka panttioikeus olisi ollut kiinnitettykin.⁴⁶⁾ Itse asiassa ei ennen UL:n voimaantuloa kiinnitysten etuoikeusjärjestyksellä yleensä ollutkaan merkitystä ulosmittauksessa, vaan vain konkurssissa. Tästä syystä ja kun kiinnitys raukesi kiinteistön realisoinnin tapahduttua,⁴⁷⁾ voi helposti käydä siten, että kiinnitetyn saatavan omaava velkoja saattoi konkurssin johdosta kärsiä huomattavaakin vahinkoa. Vasta UL:n voimaan tulosta johtuivat muutokset siinä suhteessa, että toisaalta saattoi velkoja, jonka saamisen panttina kiinteistö oli, konkurssista riippumatta hakea saatavansa maksettavaksi ja myyttää kiinteistön.⁴⁸⁾ Toisaalta taas hän saattoi jättää kiinteistön myytäväksi konkurssipesän toimesta, jolloin myynti ei saanut loukata hänen oikeuksiansa, vaan oli ne turvattava.⁴⁹⁾ Kun kiinnityksenhaltija täten sai konkurssista riippumattoman aseman voiden siitä huolimatta periä saatavansa, oli etuoikeusjärjestys ulosottotapausten varalta järjestettävä, sillä kiinteistöön vah-

kuin alkuperäiselle velkojalle, siis kun vaade esim. siirretään. Vrt. *Afzelius*, s. 60 ja 61; *Wrede*, *Obligationsrätten*, s. 147. Mielestämme voidaan tällaista käsityskantaa vastaan syystä huomauttaa, että etuoikeus on eräs saatavan aineellisoikeudellisia ominaisuuksia ja sen johdosta seuraa sitä, kun saatava siirtyy uudelle velkojalle. Täten siis jokainen etuoikeus itse asiassa perustuu kulloinkin kysymyksessä olevan saatavan luonteeseen, joten ainoat Suomen oikeuden tuntemat etuoikeudet ovat *privilegia causae*. Ks. *Serlachius*, *Obligationsioikeus*, s. 174, aliv. 2); *Ekström*, *Löftesmans regress II*, s. 44 ss.; *Almén*, *SvJT* 1916, s. 26 ss.; *Gedda*, s. 23—25; *Jaeger*, *Konkursrecht*, s. 45 ja *Kommentar zur Konkursordnung I*, s. 676.

⁴⁶⁾ Vrt. 4, 5, 7, 8, 9 ja 10 § sanotussa A:ssa.

⁴⁷⁾ Ks. KiinnitysA 31 § ja KonkurssiS 71 § alkuperäisessä muodossaan.

⁴⁸⁾ KonkurssiS 10 § 3 mom. ja 24 § 4 mom., molemmat A:ssa 3/12 1895. (Nykyisessä muodossaan L:ssa 31/1 1935 sisältää 10 § saman periaatteen.) EtuoikeusA 1 § 2 mom, A:ssa 3/12 1895.

⁴⁹⁾ KonkurssiS 71 § 2 mom. A:ssa 3/12 1895. Nykyisessä muodossaan L:ssa 30/3 1922 sisältää lainkohta saman säännöksen.

vistettu panttioikeus ei enää voinut kilpailla etuoikeuden kanssa. Niinpä EtuoikeusA:sta poistettiin panttioikeutta kiinteistöön koskevat säännökset⁵⁰⁾ sekä siirrettiin tällaisten pantinhaltijain keskinäistä järjestystä toistensa edellä koskevat säännökset KiinnitysA:een.⁵¹⁾ Huomattava on kuitenkin, ettei kiinteistöihin nähden voimassa oleva prioriteettijärjestys koske yksinomaan esineoikeuksia, vaan on KiinnitysA:n 22 §:n 4 mom:ssa säännös, että tällainen järjestys koskee myös erinäisiä velvoiteoikeudellisia vaateita, joihin esineoikeutta ei liity.⁵²⁾ Tällaisia ovat lähemmin määriteltyt palkkasaatavat ja tapaturmavakuutusmaksut, kun taas muut sanotussa lainkohdassa luetellut verot ja maksut ovat luonteeltaan reäliirasitteita. Näistä sekä toimituskulujen merkitsemisestä velkojainluetteloon seuraa jäljempänä tarkempi esitys. Jo tässä huomautettakoon kuitenkin, että vaikka prioriteettikysymykset kiinteistön pakkohuutokaupassa ratkaistaankin KiinnitysA:n säännösten perusteella, niin on toimituskuluja velkojainluetteloon merkittäessä noudatettava EtuoikeusA:n 20 §:n 2 mom:n määräyksiä.

Edellä oleva osoittaa, että eräs varsin tärkeä ero konkurssin ja kiinteistön pakkohuutokaupan välillä on siinä, että määrättäessä vaateiden välistä keskinäistä paremmuutta on kiinteistön huutokaupassa periaatteellisesti noudatettava vain KiinnitysA:n säännöksiä, kun taas konkurssissa⁵³⁾ on käytettävä EtuoikeusA:n määräyksiä.⁵⁴⁾

Vielä on syytä kosketella paria tärkeitä eroavaisuuksia konkurssissa ja kiinteistön pakkohuutokaupassa kysymykseen tuleviin menettelyihin nähden.

Kiinteistön pakkohuutokaupassa on sangen suuri merkitys ns. alim-

⁵⁰⁾ EtuoikeusA 1 § 2 mom. A:ssa 3/12 1895 ja 20 § 2 mom. A:ssa 3/12 1895, mihin viimeainittuun nähden L 17/2 1923 ei tässä suhteessa ole aiheuttanut muutosta.

⁵¹⁾ KiinnitysA 22 § A:ssa 3/12 1895.

⁵²⁾ Ks. *Wrede*, *Sakrätt*, s. 389 ja *Konkursrätt*, s. 138; *Moring*, *JFT* 1924, s. 296 ja 297. — Vuoden 1938 loppuun on sanottu pykälä voimassa sellaisena kuin se kuuluu L:ssa 12/11 1935, mutta sen jälkeen sellaisena kuin 31/5 1937 annetun L:n säännökset osoittavat.

⁵³⁾ Samoin irtaimen ulosmittauksessa, EtuoikeusA 20 § 2 mom.

⁵⁴⁾ Huomattava on, että jos velallinen on pantannut kiinteistöönensä kiinnitetyn haltijavelkakirjan, niin panttaus ei tuota muuta oikeutta kuin sen, minkä se kiinnityksen nojalla voi saavuttaa. Tästä johtuu, että jos konkurssissa vaaditaan tällaisen velkakirjan perusteella etuoikeutta velkakirjan arvosta, niin ei konkurssin yhteydessä voida antaa lausuntoa etuoikeusvaatimuksesta. Ks. KKO, Tiedonantoja 1936, s. 16, N:o 11.

malla hyväksyttävällä tarjouksella,⁵⁵⁾ mikä taas on tuntematon käsite konkurssissa, kun pesään kuuluva kiinteistö myydään muulla tavoin kuin ulosottoihin.⁵⁶⁾ Tästä aiheutuu myös eroavaisuutta kiinnityksenhaltijan oikeudelliseen asemaan nähden. Niinpä konkurssihuutokauppa ei voi järkyttää kiinnityksenhaltijan oikeusasemaa, kun se sen sijaan alimman tarjouksen johdosta on mahdollista kiinteistön pakko-huutokaupassa. Siinä esim. kiinnityksenhaltijat, joiden saatavien vakuudeksi voimassa olevat kiinnitykset jäävät alimman tarjouksen ulkopuolelle, voivat kokonaan menettää panttioikeutensa, jolloin tällaisten saatavien vakuudeksi vahvistetut kiinnitykset tulevat kuolettaviksi, näin näet silloin kuin kauppahinta ei nouse niin korkeaksi, että sellaisetkin saatavat peittyvät.⁵⁷⁾ Toisessakin suhteessa voi kiinteistön huutokauppa horjuttaa tällaisten alimpaan tarjoukseen sisällyttömien kiinnityksenhaltijain asemaa. Asianlaita on näet siten, että vaikka sellaisten kiinnityksenhaltijain, joista viimeksi on ollut kysymys, saatavat kokonaan tai osaksi peittyisivätkin kauppahinnasta, niin on kiinnityksenhaltija velvollinen ottamaan rahassa suorituksen, jos ostaja ei halua ottaa kiinnitystä vastattavakseen.⁵⁸⁾ Voipa käydä niinkin, että kiinnityksenhaltija, jonka saatava on sisällytetty alimpaan tarjoukseen, joten kiinnityksen säilyminen huutokaupasta riippumatta yleensä on turvattu, saattaa tulla pakotetuksi vastaanottamaan käteissuorituksen, jolloin siis kiinnitys raukeaa, ja on kuolettava. Näin silloin kuin valtio tahtoo käyttää lunastusoikeuttaan ja maksaa kauppahinnan rahassa.⁵⁹⁾

Mitä sitten lopuksi tulee omistusoikeuden siirtymiseen, on siihenkin nähden eroavaisuutta olemassa. Vielä tässä yhteydessä ei ole syytä tähän puoleen syvemmin puuttua, koska se pakkohuutokaupan suhteen tulee yksityiskohtaisesti myöhemmin selvitettäväksi. Huomautettakoon nyt vain siitä, että kiinteistön pakkohuutokaupassa on katsottava omistusoikeuden siirtyvän jo silloin kuin huutokaupantoinittaja hyväksyy tarjouksen, jolloin lisäksi kuitenkin edellytetään, että huutaja heti suorittaa sen osan kauppahinnasta, joka UL 5: 40:n nojalla on makset-

⁵⁵⁾ Ks. UL 5: 25 ja 28. Tästä seuraa jäljempänä yksityiskohtainen esitys.

⁵⁶⁾ KonkurssiS 71 § 2 mom. L:ssa 30/3 1922, mistä myöhemmin tarkemmin.

⁵⁷⁾ Ks. UL 5: 28, 41 ja 51 verr. KiinnitysA 30 § 4 mom.

⁵⁸⁾ UL 5: 46.

⁵⁹⁾ Ks. UL 5: 27 ja L pakkohuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle 30/12 1936, joka oli voimassa vuoden 1937 loppuun, 4 §. Sittenmin vakinaistutettiin valtion lunastusoikeus L:lla 14/1 1938, joka tuli voimaan 17/1 1938. Ks. erikoisesti sen 1 ja 4 §.

tava.⁶⁰⁾ Omistusoikeuden siirtyminen ilmenee jo siitäkin, että äsken mainitun hetken jälkeen korkeimman tarjouksen tekijän oikeus kiinteistöön on riippumaton sekä velallisen että ulosottoviranomaisen toimenpiteistä samoin kuin muista ehkä ilmaantuvista tapahtumista kuten esim. velallisen jälkeinpäin syntyvästä konkurssista. Myöhemmin annettava kauppakirja merkitsee vain sen vahvistamista, että ostaja on täyttänyt velvollisuutensa ja myynti on tapahtunut. Jos taas toimitsijamiehet myyvät konkurssipesään kuuluvan kiinteistön, on asian laita toisin, sillä tällöin on katsottava, että omistusoikeus on siirtynyt vasta silloin kuin kauppakirja on annettu. Tämä johtuu siitä, että myyjänä on konkurssipesä, jonka edustajana konkurssihallinto toimii. Jos toimitsijamiehet kieltäytyisivät antamasta kauppakirjaa sille, joka on tehnyt velkojien hyväksymän korkeimman tarjouksen ja joka sen perusteella on oikeutettu vaatimaan kiinteistön itselleen luovuttamista, tulee hän lopullisesti omistajaksi oikeuden antaman päätöksen perusteella, jolla lainvoiman saatuaan on sama vaikutus kuin jos toimitsijamiehet olisivat täyttäneet velvollisuutensa ja siis antaneet kauppakirjan.⁶¹⁾ Tällainen menettely tuskin soveltuu kiinteistön pakkohuutokaupan johdosta annettavaan kauppakirjaan nähden, sillä siinä suorittaa realisation varsinainen ulosottoviranomainen ja kauppakirjankin merkitys, kuten yllä on selitetty, on varsin toinen. Selvissä tapauksissa on tällöin ojenuskeinona julkisen pakkohuutokaupan suorittanutta rettelöivää ulosottoviranomaista vastaan ulosotonhaltijalle myönnetty rankaisuvälä. Epäselvät kysymykset taas on jätettävä oikeuden tutkittaviksi (UL 1: 12).

Edellä esitetyn valossa tarkastettaessa mielipidettä, jonka mukaan kiinteistön pakkohuutokaupalla on osittaisen konkurssin luonne, tullaan mielestämme siihen tulokseen, ettei tällainen vertailu ainakaan merkittävässä suhteissa ole perusteltua. Useat konkurssille ominaiset perustavaa laatua olevat piirteet puuttuvat näet kiinteistön pakkohuutokaupasta, johon nähden taas on voimassa sellaisia periaatteita, jotka ovat vallan vieraita konkurssimenettelylle. Kun erikoisesti otetaan huomioon, että kiinteistön pakkohuutokaupassa useimmiten tulee kysy-

⁶⁰⁾ Ks. *Wrede*, Civilprocessrätt III, s. 196 ja 199; *Utsökningsväsendet*, s. 399; *Sakrätten*, s. 181; *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 131; *Almén*, *Auktion* II, s. 269, 276—277; *Trygger*, *Kommentar*, 1 uppl., s. 234, aliv. ¹⁾; *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 127; *Kallenberg*, *TFR* 1905, s. 159.

⁶¹⁾ Ks. *Konkurssi* 71 § 2 mom.; *A vapaaehtoisista huutokaupoista* 22/3 1898, 6 §; UL 3: 4, *Vrt. Chydenius*, *Kontraktsrätt* I, s. 23.

mykseen, millaiset vaateet voidaan siinä valvoa, millaisia prioriteetti-periaatteita noudattamalla ne on merkittävä velkojainluetteloon, miten alin hyväksyttävä tarjous on määrättävä, miten myytäväksi tarjoaminen on suoritettava, ja juuri tällaisiin kysymyksiin on peruseroavai-suuksia olemassa konkurssiin verrattuna, on mielestämme perusteltua katsoa, ettei vertailtavina olevien molempien eri menettelyjen välillä juuri ole mahdollisuutta analoogiseen tulkintaan sekä ettei konkurssi-menettelystä yleensä saada ohjetta kiinteistön pakkohuutokauppaa kos-keviin kysymyksiin. Molemmat ovat pikemminkin omia erikoislaatuisia täytäntöönpano-oikeuteen kuuluvia oikeussäännöstöjä, joihin nähden omat seikkaperäiset lainsäännökset ovat voimassa.⁶²⁾

⁶²⁾ Vrt. *Hassler*, *Exekutionsrätt* I, s. 5: »Att konkursrätten avskilts till en särskild avdelning inom exekutionsrätten vid sidan av utsökningsrätten beror på konkursens säregna natur och stora praktiska betydelse, vilka givit upphov åt en fristående reglering av institutet.» Ks. myös *Palmgren*, s. 17, s. 95 ja erikoisesti aliv. 3), s. 115 ss.; *Jaeger*, *Konkursrecht*, s. 2 ja *Kommentar zur Konkursordnung* II, s. 11; *Munch-Petersen*, III, s. 180 ja 181.

II. KIINTEÄN OMAISUUDEN KÄSITTEESTÄ.

Käsiteltävänä olevan aiheen kannalta on syytä selvittää osaksi, millainen omaisuus myydään julkisella pakkohuutokaupalla UL:n kiinteän omaisuuden realisointia koskevien säännösten mukaisesti, osaksi, mikä tällaisessa myynnissä seuraa rahaksi muutettavaa objektia. Koska jo pakkohuutokaupan luonteenomaisesta piirteestä, objektin tarjoamisesta kaupaksi epämääräiselle henkilöryhmälle, se on saapuvilla oleville ostohaluisille,¹⁾ selviää, että myytävän objektin näin ollen tulee olla sellainen, joka voi olla yksityisen omistusoikeuden alaista, on tarkoituksenmukaista pääasiallisesti tarkastaa tällaista omaisuutta. Asian luonteesta johtuu, että myöhemmin tapahtuvaa päättelyä varten on aluksi lyhyesti selvitettävä, mitä kiinteällä omaisuudella eli kiinteistöllä yleensä tarkoitetaan.

Noudatettaessa esineiden ²⁾ jaottelussa jakoperusteena niiden fyysisiä ominaisuuksia, liikkumattomuutta ja liikkuvaisuutta, saadaan luokittelu kiinteään ja irtaimen omaisuuteen.³⁾ Koetettaessa selvittää, mitä kiinteällä omaisuudella ymmärretään, on heti aluksi huomautettava, ettei 1734 vuoden laissa ole siitä yleistä sääntöä, vaan on vain erikoistapauksia varten olemassa erinäisiä säännöksiä, joiden perusteella lain-tulkinnan avulla on pyritty selvittämään kysymystä. Yleensä pyritään kiinteistön käsitettä negatiivisesti selittämään siten, että ensin luettelaa, mikä on kiinteätä omaisuutta, ja sen jälkeen sanotaan, että kaikki muu paitsi kiinteä omaisuus on irtainta.⁴⁾

Laajimmassa ja luonnollisimmassa merkityksessä tarkoitetaan kiin-

¹⁾ Huutokaupan yleisestä käsitteestä ja lajeista seuraa myöhemmin tarkempi esitys.

²⁾ Esineen käsitteestä ks. esim. *Wrede*, *Sakrätt*, s. 1; *Serlachius*, *Sakrätt*, s. 2; *Schrevelius*, *Civilrätt* I, s. 113.

³⁾ Ks. *Ekström*, *Privaträttens allmänna läror*, s. 1011; *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 39; *Montgomery*, s. 468; *Undén*, *Sakrätt* I, s. 14; *Ask*, s. 2; *Trygger*, *Kommentar*, 2 uppl., s. 203; *Torp*, s. 18.

⁴⁾ Ks. *Montgomery*, s. 488; *Wrede*, *Sakrätt*, s. 19; *Caselius*, *Irroittamisoikeudet*, s. 345. Vrt. *Trygger*, *Kommentar*, 1 uppl., s. 170; *Almén*, *Köp och byte* I, s. 13.

teistöllä sellaista osaa maanpinnasta, mikä on muista maanpinnan osista selvästi havaittavalla tavalla rajoitettu. Rajoittaminen, minkä johdosta maanpinnan osa muodostuu itsenäiseksi kokonaisuudeksi, on aina konstitutiivinen toimenpide, jollaisena aikoinaan oli viljelystarkoituksessa tapahtuva aution alueen haltuunotto ja rajapyykeillä merkitseminen. Nykyisin rajoittamisen aiheuttaa tarkoin säännöstelty virallinen toimitus.⁵⁾ Huomattava on kuitenkin, ettei jokainen mainitulla tavalla rajoitettu alue sellaisenaan välttämättä muodosta omaa kokonaisuutta, sillä jako on usein tapahtunut ja tapahtuu yhä edelleenkin monesti siten, että useat alueet kuuluvat yhteen muodostaen kokonaisuuden. Esineitä, jotka täten maanpinnan jaon perusteella muodostuvat itsenäisiksi kokonaisuuksiksi, sanotaan kiinteistöiksi.⁶⁾ Vasta rajojen asettaminen muodostaa siis kiinteistön oikeudellisessa merkityksessä.

Sisällykseltään, so. maanpinnan osan ulkonaisen olemuksen perusteella, voidaan kiinteistöt jakaa maakiinteistöihin ja vesikiinteistöihin.⁷⁾ Tutkimuksemme kannalta tärkeimpänä jaotteluperusteena on kuitenkin kiinteistön sijaitsemispaikka, minkä perusteella voidaan puhua maalais- ja kaupunkikiinteistöistä.⁸⁾ Seuraavassa siirrymmekin aluksi tarkastamaan näitä käsitteitä.

⁵⁾ Ks. *Haataja*, *Maa-oikeus I*, s. 1 ss., s. 241 ss. ja s. 312 ss.; *Nordling*, s. 41—43; *Wrede*, *Sakrätten*, s. 38; *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 4. Vrt. RGZ, Bd. 68 (1908) s. 25.

⁶⁾ *Serlachius*, *mt.*, s. 4; *Undén*, *FTR* 1921, s. 7.

⁷⁾ Vesikiinteistöjä ovat esim. koskitilat ja vesitilat. Sivumennen huomauttakkoon, että vesikiinteistöihin kuuluu mm. myös aluevesirajan sisäpuolella oleva meri, mutta ei tämän rajan ulkopuolella oleva osa merta. Viimemainittu ei näet ole omistusoikeuden eikä myöskään minkään erikoisen alueeseen perustuvan valtiollan alainen, vaan kuuluu kansainvälisen oikeuden säännösten alaisuuteen. Aluevesirajan sisäpuolella oleva merialue taas eroaa rajan ulkopuolella olevasta siinä, että se vallitsevan mielipiteen mukaan on sen valtion ylivallan alainen, jonka rannikon edustalla se on. (Vrt. *Scholtz*, *Raumliche Erweiterungen der Gebietshoheit durch Rechtskonstruktion*, *Zeitschrift für Völkerrecht*, Bd. 5, s. 159 sekä *Torp*, s. 23 ss.) Maakiinteistöt taas voidaan ryhmitellä monella tavalla. Eräs muoto, joka soveltuu myös vesikiinteistöihin, on jako yksityisiin ja julkisiin kiinteistöihin, jotka jälkimmäiset lisäksi jakaantuvat yleiseen käyttöön tarkoitettuihin kiinteistöihin (*res publicae usui destinatae*) ja julkisiin kiinteistöihin (*res publicae*) rajoitetussa merkityksessä. (Ks. tarkemmin *Wrede*, *Sakrätten*, s. 22—24.) Myös on mahdollista ryhmitellä maakiinteistöt rakennettuihin ja rakentamattomiin kiinteistöihin. Tällä ryhmityksellä on merkitystä esim. naapuruuksuhteiden kannalta sekä poliisijärjestyksen ja kaupungin järjestysäännön määräyksiä sovellettaessa.

⁸⁾ Nykyisessä maaomaisuuslainsäädännössämme esiintyy vielä kauttaaltaan maan luontonsa perusteella jakaantuminen kolmeen luokkaan: perintö-, rälssi- ja kruununluontoiseen maahan. Perintö- ja rälssimaahan luetaan kaikki yksityis-

Mitä ensinnäkin ns. maalaiskiinteistöihin ⁹⁾ tulee, on huomattava, että maakirjassa esiintyy tilojen ryhmäjako niiden fyysillisten ominaisuuksien perusteella siten, että kaikki ne maakirjayksiköt, jotka muodostavat maanpinnan määrätyn osan, ¹⁰⁾ mikä on erityinen esine, kuuluvat johonkin ryhmistä: talot, verolle pannut torpat, ulkopalstat ja siirtotalot, omaperäismyllyt, kaupungeille lahjoitetut tilat, kruunun niityt ja saaret. ¹¹⁾ Näiden suhteen huomautettakoon vain lyhyesti, että sen ryhmän tiloja, joita kutsutaan taloiksi, muodostavat ne kokonaiset maakirjayksiköt, jotka ovat manttaaliin pantuja maanviljelystiloja. Kokonaisten maakirjanumeroiden lisäksi muodostavat niistä osittamalla erotetut osat tiloja. ¹²⁾ Tiloista osittamalla erotetut koskitilat ovat samassa asemassa kuin muutkin osittamalla muodostetut tilat. ¹³⁾ Verolle-

maa, kruununmaahan taas sellainen joko kruunun tahi muun julkisen yhdyskunnan, kuten kirkon tai kaupungin omistama maa, jota yksityinen ei voi omistusoikeudella hallita. Perintö- ja rälssimaan oleellisin ero on aikaisemmin ollut se, että rälssimaa on ollut verosta vapaa, kun taas perintömaa on ollut veronalaista maata. Sen jälkeen kuin maaverot oli lakkautettu L:lla 29/11 1924 ja Ahvenanmaalla L:lla 30/12 1929, ei verovapauteen nähden enää ole eroa rälssi- ja perintötilojen välillä. Nykyisestä erosta näiden maanlaatuojen välillä ks. jakolakkikomitean mietintöä, s. 24 sekä *Haataja*, Maaoikeus I, s. 314. Lisäksi on huomattava, että meillä asutustiloja perustamalla tavallaan muodostettiin uusi maanluonto, asutustilaluonto, joka kuitenkin on lakkautettu vuoden 1938 alusta lukien. Ks. AsutusL. 6/11 1936 9 luku sekä 97 § ja L. eräiden asutustiloja koskevien säännösten kumoamisesta ja siitä johtuvista toimenpiteistä 6/11 1936. Kiinteistön pakkohuutokaupan kannalta ei perintö- ja rälssimaan luonnolla ole merkitystä, sillä sellaista luontoa oleva kiinteistö myydään ulosottoimien säännöllisellä tavalla. Kruununmaan luonnosta johtuu, ettei sitä voida pakkohuutokaupalla myydä, kun taas asutustilanluonto etuosto-oikeuden olemassa olon ym. vuoksi on aiheuttanut erinäisiä tavallisuudesta poikkeavia seurauksia, mistä myöhemmin seuraa tarkempi esitys.

⁶⁾ Siitä, miten asutus on meillä tapahtunut ja mihin maanomistusoikeudellinen järjestelmämme perustuu, ks. *Haataja*, Maaoikeus I, s. 312 ja 313 sekä *Undén*, *Sakrätt II*, s. 9 ss.

¹⁰⁾ Tässä ei ole syytä käsitellä kysymystä tilan ulottuvaisuudesta paitsi vaaka-suoraan suuntaan myös kohtisuoraan maanpintaa vastaan suuntautuen osaksi maapallon sisustaan ja osaksi ilma-alaan, vaan viittaamme sen suhteen esim. *Montgomery*, s. 470; *Wrede*, *Sakrätten*, s. 18; *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 16; *Ekström*, *Privaträttens allmänna läror*, s. 1005 ja 1006; *Voipio*, Ilman ja virtaavan veden oikeusasema, s. 306 ss. ja erikoisesti s. 329 ja 330 sekä saman tekijän artikkelia Lm 1924, s. 1 ss., erikoisesti s. 9; *Ask*, s. 3; *Björling*, *Civilrätt*, s. 35; *Hammarskjöld*, s. 59 ja 60; *Bergman*, s. 42 ja 43; Saksan BGB 905 § ja Sveitsin siviililakkikirja 667 Art.

¹¹⁾ Ks. maakirjasta 18/1 1897 annetun johtosäännön 5 §.

¹²⁾ Ks. JA 3 § 3 mom.

¹³⁾ *Haataja*, Maaoikeus I, s. 317; *Wrede*, *Sakrätten*, s. 41.

pannut torpat taas ovat maanviljelystiloja, jotka aikanaan eivät täyttäneet sitä manttaalimäärää, joka olisi vaadittu niiden taloiksi muodostamista varten. Ulkopalstat (utjord) ja siirtotalot (utbyskatt) ovat pieniä tiloja, joille ei ole pantu manttaalia ja joita tavallisesti viljellään tai on viljelty jonkin toiseen kylään kuuluvan tilan yhteydessä. Omaperäismyllyt ovat myllytiloja, jotka on aikanaan verolle pantu erityisinä tiloina. Kaupungeille lahjoitetuista tiloista tulee jäljempänä tarkemmin puhe. Maakirjaan merkityt kruunun niityt ja saaret ovat erillisiä valtion siellä täällä omistamia niittyjä ja saaria. Ne eivät kuitenkaan ole varsinaisia tiloja, koskei niillä ole omaa maakirjanumeroa ja koskei niitä ole verollepanoissa tiloiksi muodostettu.¹⁴⁾ MetsäL:n¹⁵⁾ 1 §:n mukaan olivat »kaikki kyläkuntain piirien ulkopuolella olevat metsät ja erämaat, kuin myöskin kyläkuntain piirien sisäpuolella yksityisten tiloista pyykeillä eroitettut metsämaat ja saaret sekä jakotoimituksessa syntyneet tahi vastedes syntyvät liikamaat, joihin yksityinen mies tai yhdyskunta ei voi parempaa oikeutta näyttää,» kruunun omat. Nämä, samoin kuin pitäjien yhteismaat, ovat tosin kiinteistöjä, mutta jäävät tilajaoituksen ulkopuolelle. Samoin on yleisten teiden, kirkko- ja hautausmaiden sekä myös muiden yleistä tarvetta varten erotettujen alueiden laita.¹⁶⁾ Jo tässä yhteydessä on syytä huomauttaa, ettei kaikkia edellä mainittuja kiinteistöjä kuitenkaan voida myyttää julkisella pakkohuutokaupalla. Jäljempänä seuraa tarkempi esitys siitä, millä perusteilla eräät kiinteistöt on katsottava sellaisiksi, että ne jäävät pakkomyyntimenettelyn ulkopuolelle.

Yleishuomautuksena kaupunkikiinteistöjen suhteen taas voidaan mainita, että paitsi kaupunkien lahjoitusmaiden nimellä kulkevia tiluksia kuuluu nykyään kaupunkieihin alueita, jotka ne ovat itselleen hankkineet tavallisella yksityisoikeudellisella maansaannolla sekä jotka on kaupunkiin yhdistetty ja jotka siten ovat menettäneet tilaluotonsa. Lisäksi voidaan kaupunkieihin liittää alueita, jotka pysyvät edelleen tiloina ja joiden omistusoikeussuhteisiin kaupunkiin liittäminen ei vaikuta. — Mitä erikoisesti kaupunkien lahjoitusmaiden luontoon tulee, on Suomen oikeuden kannalta esitetty erilaisia mielipiteitä. Viime aikoina on näet ollut yleisenä käsityksenä, että kaupunkien lahjoitusmaat ovat

¹⁴⁾ Ks. tiloista tarkemmin *Haataja*, Maaoikeus I, s. 315—317.

¹⁵⁾ Annettu 3/9 1886.

¹⁶⁾ Ks. *Serlachius*, Sakrätten, s. 15; *Moring*, Skiftesrätt, s. 108; *Haataja*, mt., s. 317.

kruununluontoista maata, koskei yksityinen voi niitä omistaa.¹⁷⁾ Aikaisemmin on taas *Liljenstrand*¹⁸⁾ esittänyt sellaisen katsantokannan, että lahjoitusmaa-alueet kuuluvat yksityismaahan ja ovat verovapaina luettavat rälssimaan luokkaan, ellei niitä tahdota pitää omana erityisenä maanluontona. Tämän kysymyksen tarkempi pohtiminen ei kuitenkaan varsinaisesti kuulu tutkimuksemme piiriin, joskin sillä on merkitystä kiinteistön pakkohuutokaupan kannalta katsottuna. Huomautamme sen johdosta vain, että *Pehkonen* on mielestämme vakuuttavasti osoittanut, ettei kruunulla säännöllisissä tapauksissa Suomen oikeuden mukaan ole kaupunkien lahjoitusmaihin omistusoikeutta ja ettei sitä lahjoitusten tapahduttua ole katsottava kruunulle alkuaankaan jääneeksi. Vastavasti on laita kaupunkikuntaan nähden.¹⁹⁾

Tärkeätä on jonkin verran käsitellä niitä kaupunkialueen kiinteistöjä, jotka voivat olla omistusoikeuden alaisia. Ne jakaantuvat kahteen pääluokkaan, nimittäin tontteihin ja kaupungin maarekisteriin merkittyihin tiloihin. Nykyään on näet jokaisessa kaupungissa siitä osasta kaupunkialuetta, jolle tonttijako on vahvistettu, pidettävä tonttikirjaa. Tonttijaon ulkopuolella kaupunkialueella sijaitsevista kiinteistöistä taas on pidettävä maarekisteriä.²⁰⁾

1734 vuoden laissa käytetään kaupunkikiinteistöistä nimityksiä »maa, huone ja talonasema» tai »huone ja talo.»²¹⁾ Talonasema eli tontti on rajoitettu osa sitä kaupungin maata, joka on vahvistetun kaupungin-asemakaavan mukaan jaettu rakennustarkoituksiin käytettäväksi. Kaupungilla on myös asemakaavan ulkopuolella maata, joka muulla tavalla tehdään kaupungille hyödylliseksi. Talo on rakennettu tontti. Jos tontti on luovutettu yksityiselle omistusoikeuksin, tulevat tontille val-

¹⁷⁾ Näin *Hermanson*, s. 4.

¹⁸⁾ *Liljenstrand*, *Finlands jordnaturer*, 2 painos, s. 365. Ks. lisäksi muista mielipiteistä *Lm* 1916, s. 37 ss.

¹⁹⁾ Ks. *Lm* 1916, s. 22 ss., s. 37 ja 66. *Pehkosen* tutkimuksesta käy näet mielestämme ilmi: »ettei lahjoitusmaiden luovuttamattomuudesta ole mitään yleistä oikeussääntöä olemassa, jonka mukaan tonttijaotuksen ulko-, paremmin kuin sisäpuolellakaan oleva lahjoitusmaa ei olisi voinut tai ei voisi laillisesti joutua yksityisen omistusoikeuden alaiseksi ja olla laillisten saantojen esineenä.» Siitä taas seuraa, että riitaisuuksien sattuessa »haltian on päinvastoin edellytettävä olevan oikea omistaja, kunnes kaupunkikunta näyttää paremman oikeutensa, ensimmäiseksi sen, että maa on juuri kaupunkikunnalle kunnalliseksi omaisuudeksi lahjoitettu.» *Mt.*, s. 106.

²⁰⁾ Ks. *L* jakolaitoksesta, tontinmittauksesta ja kiinteistöjen rekisteröimisestä kaupungissa, 17/7 1931, 1, 24—29 ja 31 §; *Haataja*, *Maa-oikeus* I, s. 331 ja 338 ss.

²¹⁾ Ks. *MK:n* 3, 4 ja 16 luv.

mistetut rakennukset kiinteistön ainesosiksi. Tällöin on kysymyksessä ns. vapaa (fri) tontti.²²⁾ Jos taas kaupunki, kruunu, kirkollinen säätiö tai muu julkisoikeudellinen yhdyskunta,²³⁾ säilyttämällä itselleen omistusoikeuden, ovat luovuttaneet omistamaansa kaupunkimaata, tavallisesti vuotuismaksua vastaan,²⁴⁾ mutta joskus sitä ilmankin, yksityisen pysyvästi hallittavaksi, niin kutsutaan tällaista maata ehdolliseksi maaksi, pohjaksi tai tontiksi (ofri grund, ofri tomt). 1734 vuoden laki puhuu ehdollisesta tontista varsinaisesti ainoastaan MK 4: 6:ssa ja 7: 6:ssa. »Sitävastoin eivät sanat »å stadens mark» NK 10 luv. 3 §:ssä tarkoita ehdollista pohjaa, vaan, vastakohtana sanoille »i staden», asema-kaavan ulkopuolella olevaa maata. KK 17: 6 taas koskee toisen maapohjalla sekä kaupungissa että maalla olevia rakennuksia yleensä, siitä riippumatta, mikä oikeus maapohjaan rakennuksen omistajalla on.»²⁵⁾

Erikoisesti on syytä huomauttaa, etteivät ehdollisen tontin haltijan sille rakennuttamat rakennukset kuulu tonttiin, vaikka niillä onkin siitä huolimatta kiinteän omaisuuden luonne. Se *esine* näet, joka on kiinteätä omaisuutta, on 1734 vuoden lain sanojen mukaan se, mitä tontille on rakennettu.²⁶⁾ Kuitenkin on huomattava, että kun ehdollisen tontin hallintaoikeus, perinnöllisenä ja muutenkin laillisin saannoin siirrettävänä, on vakaa, niin ei ole mitään syytä lukea ainoastaan rakennuksia kiinteäksi omaisuudeksi. Rakennukset ja maapohjan hallintaoikeus samalle oikeussubjektille kuuluvina ovat sekä taloudellisesti että oikeudellisesti niin kiinteässä yhteydessä toisiinsa, että toinen on pidettävä toisen pertinenssinä. Ehdollisen tontin rakennuksen omistajalla ei ole kahta erillistä omaisuutta, joista toinen, omistusoikeus rakennuksiin, olisi kiinteätä, mutta toinen, hallintaoikeus maahan, irtainta omaisuutta, vaan on ehdollisen tontin hallintaoikeus luettava kiinteäksi omaisuudeksi.²⁷⁾

Kiinteään omaisuuteen kuuluvaksi luetaan myös maalla tai kaupungissa toisen maapohjalla sijaitseva teollisuuslaitos siihen kuuluvine ra-

²²⁾ Ks. MK 7: 6; *Serlachius*, Sakrätten, s. 16, aliv. 3).

²³⁾ Ks. *Pehkonen*, Lm 1916, s. 197.

²⁴⁾ Vrt. *Undén*, Sakrätt II, s. 250; *Wrede*, Sakrätt, s. 21.

²⁵⁾ Näin *Pehkonen*, mt., s. 90 ja 196.

²⁶⁾ Ks. MK 4: 6.

²⁷⁾ Näin *Pehkonen*, Lm 1916, s. 202—204. Aikaisemmin oli ehdollisen tontin hallintaoikeus erinäisissä tapauksissa lunastustarjousvelvollisuuden alainen (MK 4: 6 verr. 7: 6), mutta on L lunastustarjousvelvollisuuden lakkauttamisesta 28/2 1930 poistanut tällaisen velvollisuuden, säilyttämällä kuitenkin lunastusoikeuden. Ks. sanotun L:n 2 §. Vrt. *Undén*, Sakrätt II, s. 251.

kennuksineen, mikäli niiden omistajalla on pysyväinen hallintaoikeus maapohjaan.²⁸⁾

Kiinteään omaisuuteen luetaan lisäksi joukko oikeuksia, joiden esi-
neenä on kiinteistö, mutta tällaisista oikeuksista on jo suurin osa lakan-
nut olemasta voimassa.²⁹⁾

Selvitettyämme edellä paremminkin yleiseltä kannalta kiinteän omai-
suuden käsitettä, siirrymme nyt käsittelemään kysymystä siitä, millai-
nen omaisuus tulee myytäväksi julkisella pakkohuutokaupalla UL:n
kiinteää omaisuutta koskevien myyntimääräysten mukaisesti. Jo tässä
yhteydessä on kuitenkin syytä huomauttaa, että vaikka UL:n säännök-
set monessa suhteessa pohjautuvat Saksan ulosotto-oikeuden vastaavan-
laisiin säännöksiin, on Saksan oikeuden kiinteistökäsite³⁰⁾ kuitenkin
kokonaan toinen kuin Suomen oikeuden, joten edellisestä ei saada mei-
dän oikeuteemme tässä kohden valaistusta.

Seuraavassa tarkastamme aluksi kysymystä siitä, miten on ymmär-
rettävä KiinnitysA:n 2 §:n säännös, jonka mukaan kiinnitys on luval-
linen »semmoiseen toisen maalla olevaan laitokseen, johon kuuluu yksi
tahi useampia huoneita ja rakennuksia ja joka on maanomistajan suos-
tumuksella perustettu sekä jonka voipi ynnä hallinto-oikeuden kanssa
itse maahan, häntä kuulustamatta, kolmannelle miehelle luovuttaa.»³¹⁾
Ensi näkemältä voisi katsoa tuollaisen laitoksen kiinteistöksi, sillä kos-
keehan kysymyksessä oleva asetus kiinnitystä kiinteään omaisuuteen,
minkä lisäksi, sittenkuin 1 §:ssä ensin on lueteltu millaisten vaatimus-
ten vakuudeksi kiinnitys saadaan myöntää, 2 §:ssä luetellaan ne oikeus-

²⁸⁾ Ks. *Montgomery*, s. 471; *Wrede*, *Sakrätten*, s. 19; *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 15.
Vrt. Ask, s. 4.

²⁹⁾ Ks. *Wrede*, *Sakrätten*, s. 19; *Montgomery*, s. 471; *Ekström*, *Privaträttens all-
männa läror*, s. 1013 ja 1014.

³⁰⁾ Saksankaan laeissa ei tosin ole säännöksiä siitä, mikä on katsottava kiin-
teistön oikeudelliseksi käsitteeksi, mutta on se katsottu mahdolliseksi määritellä
seuraavasti:

»Als Grundstück im Sinne des Privatrechts und des öffentlichen Rechts, soweit
dieses auf jenem fusst, ist diejenige Bodenfläche anzusehen, über die ein Grund-
buchblatt geführt wird, oder die, ohne im Grundbuchblatt dem Stammgrundstück
als Bestandteil zugeschrieben oder infolge Vereinigung mit ihm als ein Grundstück
mit jenem eingetragen zu sein, unter einer besonderen Nummer im Bestandsver-
zeichnis aufgeführt ist.» Näin *Scholz*, *Handbuch des gesamten öffentlichen Grund-
stücksrechts*, Bd. 1, Köln 1932. *Vrt. myös RGZ*, Bd. 73 (1910) s. 125 ja Bd. 84 (1914)
s. 270.

³¹⁾ Samanlaisesta omaisuudesta on kysymys 13/6 1929 annetun AvioliittoL:n
38 §:n 3 mom:ssa ja 40 §:ssä.

objektit, joihin kiinnitys on luvallinen. Huomattava on kuitenkin, ettei KiinnitysA:lla ole voitu määrätä, mikä on kiinteätä ja mikä irtainta, vaan ainoastaan millaiseen omaisuuteen kiinnitys on sallittu. Rinnastaminen taas, joka on tehty tämänluontoisen irtaimen ja kiinteän omaisuuden välillä KiinnitysA:n 2 §:ssä ja UL 4: 32:ssa, ei merkitse,³²⁾ että tämä omaisuus muuttuisi kiinteistöksi, tai edes sitä, että se yleensä olisi kiinteistöä koskevien säännösten alaista. Rinnastaminen merkitsee näet ainoastaan sitä, että tällainen irtain omaisuus voidaan kiinnittää samoilla perusteilla ja samalla tavalla kuin kiinteistö sekä että sellaiseen omaisuuteen kiinnitettyyn panttioikeuteen nähden on noudatettava, mitä kiinteään omaisuuteen vahvistetusta kiinnityksestä on säädetty. Tämän johdosta onkin katsottava, että UL 2: 2:ssa olevat määräykset ovat sovellettavissa myös saatavaan, joka on kiinnitetty tässä puheenaolevanlaiseen laitokseen, joten tammoinen irtain tulee myytäväksi ulosotonhaltijan UL 2 luv. 17 §:n 2 mom:ssa mainitulla tavalla antaman määräyksen perusteella siinä järjestyksessä kuin kiinteästä omaisuudesta säädetään. Muutenkin on tällainen irtain omaisuus ulosmittauksen (UL 4: 32) ja julkisella pakkohuutokaupalla myymisen suhteen kiinteätä omaisuutta koskevien määräysten alainen, kuitenkin niin, ettei UL 4: 26:n määräyksiä luonnollisista syistä voida soveltaa, vaan säännöksiä UL 4: 10:ssä.³³⁾

Toteamme täten, että UL:n kiinteän omaisuuden julkisella pakkohuutokaupalla myyntiä koskevat säännökset on ulotettu koskemaan myös määrätynlaista irtainta omaisuutta. Tarkastakaamme sitten, voiko kiinteä omaisuus niin laajassa mitassa kuin se on selvinnyt aikaisemmasta esityksestä, joutua myytäväksi UL:n kiinteätä omaisuutta koskevien pakkohuutokauppamääräysten mukaisesti.

Niinkuin jo aikaisemmin olemme maininneet, sisältyvät kiinteän omaisuuden käsitteeseen paitsi itse esinettä myös erinäiset esineeseen kohdis-

³²⁾ Ks. *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 415 ja *JFT*, 1888, s. 24.

³³⁾ Ks. *Wrede*, *Civilprocessrätt* III, s. 77; *Utsökningsväsendet*, s. 312; *Grönvall*, *Avioliittolainsäädäntö*, s. 180. *Huttunen*, s. 94, käyttää nimitystä »kiinteistön tapainen omaisuus.» *Caselius* katsoo, kun on kysymys oikeudesta rakennuksiin toisen maalla, että käyttöoikeus on pääasia ja käyttäjän oikeus rakennuksiin siihen sisältyvä oikeutus, mistä johtuu, ettei esim. vuokramiehen oikeus rakennuksiin ole omistus-oikeus, vaan se sitoo tertiusta ainoastaan sikäli kuin häntä sitoo vuokraoikeus. (*Irroittamisoikeudet*, s. 306 ja *JFT* 1929, s. 65.) Hänenkin mielestään ovat nyt kysymyksessä olevat laitokset irtainta omaisuutta, vaikkapa lainsäätäjän on asettanut ne kiinnittämiseen ja ulosmittaukseen nähden samojen säännösten alaisiksi kuin kiinteistöt. Ks. *Irroittamisoikeudet*, s. 373 sekä *Lm* 1928, s. 326.

tuvat oikeudet.³⁴⁾ Tämän mukaisesti pidetäänkin nykyään kiinteän omaisuuden ja kiinteistön välisenä erona sitä, että kiinteistön nimitykseen ei sisällytetä oikeuksia, kun taas kiinteään omaisuuteen luetaan myös oikeudet.³⁵⁾ Tällaista erotusta nimitysten suhteen ei kuitenkaan ole tehty voimassa olevassa ulosottolaissamme, sillä siinä esiintyvät, kun on kysymyksessä julkinen pakkohuutokauppa, molemmat nimitykset »kiinteä omaisuus»³⁶⁾ ja »kiinteistö.»³⁷⁾ Kun näitä nimityksiä käytetään sekaisin ilman erotusta, niin voidaan mielestämme katsoa, että niillä tarkoitetaan samaa käsitettä. Se ei kuitenkaan voi olla niin laaja kuin miksi kiinteän omaisuuden käsite aikaisemman esityksen valossa on osoittautunut, vaan on sitä huomattavasti rajoitettava. Erästä rajoitusta vaativasta, huutokaupalle oleellisesta seikasta on näet jo aikaisemmin huomautettu, siitä, että objekti tarjotaan epämääräiselle henkilöryhmälle ostettavaksi. Muista myyntiobjektin laadun rajoittamiseen vaikuttavista näkökohdista mainittakoon se, että julkisen pakkohuutokaupan perusteella yleensä pyritään perimään rahasaatavia, joita velallinen ei ole tahtonut tai voinut hyvällä suorittaa, sekä se, että UL:n mukaan huutokaupantoinittajan velvollisuutena on ennen myyntiä hankkia mm. omistusoikeusselvitys ja selvitys myytävän kiinteän omaisuuden koosta ynnä sen rasituksista.³⁸⁾ Näistä seikoista johtuukin mielestämme myyntiobjektin laatuun nähden kaksi rajoitusta. Toisaalta nimittäin voivat ulosottolain pakkohuutokauppasäännökset koskea vain sellaista kiinteätä omaisuutta, joka saattaa olla yksityisen omistusoikeuden esiinena, ja toisaalta taas voi olla kysymyksessä vain sellainen kiinteä omaisuus, joka on kooltaan selvästi määritelty. Oikeudet, joilla on kiinteän omaisuuden luonne, eivät siis voi tulla kysymykseen.³⁹⁾

Edellä esitetyn perusteella tullaankin mielestämme siihen tulokseen, että UL:n kiinteätä omaisuutta koskevien myyntimääräysten mukaisesti voidaan toimittaa julkinen pakkohuutokauppa, kun on kysymyksessä:

³⁴⁾ Ks. s. 48. Erottamaton määräala on kuitenkin ulosmittauksessa käsiteltävä irtaimena omaisuutena. Ks. KKO 1923, Sel., s. 8, N:o 6 ja *Caselius*, Irroittamis-oikeudet, s. 159.

³⁵⁾ Vastaavasti sisällytetään irtaimen omaisuuteen sekä esineet että oikeudet, kun sen sijaan irtaimisto-nimitys tarkoittaa vain esineitä. Vrt. *Undén*, *Sakrätt I*, s. 15—16 ja *Caselius*, *Irroittamis-oikeudet*, s. 345, aliv. 1).

³⁶⁾ Ks. esim. UL 5: 13, 14, 35, 51 ja 6: 12.

³⁷⁾ Ks. esim. UL 5: 12, 15—18, 21, 23, 24, 27, 28, 37—41 ja 6: 9.

³⁸⁾ UL 5: 17.

³⁹⁾ Ks. s. 48, aliv. 29).

maaseudun ja kaupungin maarekisteriin merkitty tila tai sen murto-osuus;

tontti tai sen murto-osuus, jolloin kysymyksessä voi olla sekä kaupunki että kauppala, joka on eri kuntana;

maalla tai kaupungissa toisen maapohjalla sijaitseva teollisuuslaitos siihen kuuluvine rakennuksineen, mikäli niiden omistajalla on pysyväinen hallintaoikeus maapohjaan;

toisen maalla oleva laitos, joka on maanomistajan suostumuksella perustettu ja jonka voi maan hallintaoikeuden kanssa kolmannelle maanomistajaa kuulematta luovuttaa.⁴⁰⁾

Siitä omaisuudesta, joka edellä mainitun perusteella voi tulla myytäväksi ulosottolain pakkohuutokauppamääräysten mukaisesti, käytämme seuraavassa selvyssyistä kiinteistö-nimitystä.

Koska käytännölliseltä kannalta on tärkeitä tietää, mikä pakko-huutokaupassa seuraa kiinteistöä, lienee paikallaan tässä yhteydessä sitäkin jonkin verran kosketella. Kysymys kuuluu varsinaisesti siviilioikeuden alaan ja on sangen laaja. Aiheemme johdosta riittänee kuitenkin suppeahko esitys.

Seuraavassa emme pyri selvittämään, mikä erottaa kiinteistön irtaimistosta, vaan mikä UL:n mukaan kiinteistön pakkohuutokaupassa erottaa itsenäisen irtaimen esineen kiinteistön ainesosasta ja tarpeistosta sekä ns. kiinteästä sisustuksesta.⁴¹⁾

Jo nimitys kiinteistön ainesosa osoittaa, mitä sillä tarkoitetaan. Ainesosiksi on näet tällöin katsottava kaikki se, mikä olematta erillisenä esineenä muodostaa kiinteistön, jolloin kysymykseen voivat tulla joko sellaiset ainesosat, mitkä jo luonnostaan ovat sen erottamattomia osia, tai ainesosat, mitkä liittymisen johdosta vasta yhdistyvät kiinteistön substanssiin. Kun taas irtain esine, olematta kiinteistön ainesosana, kuitenkin on sivuesineenä alistettu palvelemaan kiinteistön tarkoituksperiä, on kysymyksessä sen tarpeistoesine.⁴²⁾ Ikäänkuin näiden molempien

⁴⁰⁾ Vrt. *Holmbäck*, *Begränsade sakrätter*, s. 1, aliv. 1).

⁴¹⁾ Vrt. *Undén*, *Sakrätt I*, s. 19 ja II, s. 41. Täten joutuu käsittelyn ulkopuolelle mm. tarpeisto, jolla on kiinteistön luonne, ja tarpeisto, jolla ei ole fyysillistä luonnetta. Vrt. *Serlachius*, *Sakrätt*, s. 21, 22, 26 ja 30; *Wrede*, *Sakrätt*, s. 50—52; *Caselius*, *Irroittamisoikeudet*, s. 347, aliv. 2); *Ekström*, *Privaträttens allmänna läror*, s. 1004; *Montgomery*, s. 511. — Fyysillinen luonne on kuitenkin *Montgomeryn*, s. 518, *Ekströmin*, mt., s. 1010 ja *Wreden*, mt., s. 27 ja 28, mukaan välttämätön tarpeistokäsitteelle.

⁴²⁾ Käsitteistä ks. tarkemmin: *Montgomery*, s. 508 ss.; *Serlachius*, *Sakrätt*, s. 15 ss. ja s. 25 ss.; *Wrede*, *Sakrätt*, s. 25 ss.; *Ekström*, *Privaträttens allmänna läror*, s.

käsitteiden välissä on kiinteä sisustus, josta puhutaan RakK 27: 3 ja 10 sekä 26: 2. Sen merkitys on pääasiassa siinä, että siitä saadaan ohjetta epäselvien tapausten käsittelyä varten.⁴³⁾

Koskei meillä, toisin kuin useissa ulkomaisissa oikeuksissa,⁴⁴⁾ ole ainesosasta ja tarpeistosta seikkaperäisiä säännöksiä monessakaan suhteessa,⁴⁵⁾ jää usea kysymys tulkinnan varaan ja saadaan ohjetta monesti vasta ylimpien oikeuksien ratkaisuksista. — Näkökohdista, jotka asiaa selvittävät, mainittakoon lyhyesti seuraavaa.

Aluksi huomautettakoon parista seikasta, joita toisinaan pyritään väärin pitämään ohjeena kysymystä ratkaistaessa. Erikoisesti maallikot katsovat usein, että itsenäinen irtain esine eroaa kiinteistön ainesosasta ja tarpeistosta siinä, että kun viimeainitut ovat fyysillisessä yhteydessä kiinteistön kanssa, niin itsenäinen esine sitä vastoin on kiinteistöstä irrallaan tai siitä ainakin helposti erotettavissa. Tämä näkökohta, irrallisuus tai irroitettavuus, ei kuitenkaan ole ratkaiseva, vaan tavallisesti varsin vähämerkityksellinen seikka. Huomattava on näet, että ainesosalle fyysillinen yhteys kylläkin yleensä on tunnusmerkillistä, mutta ei suinkaan poikkeuksetonta, kun taas tarpeistokäsitteelle irrallisuus on luonteenomaista, mutta ei välttämätöntä.⁴⁶⁾ Ratkaiseeko sitten irtaimistokiinnitys kiinnitysalueella olevien koneiden, rakennusten ym. sellaisen oikeudellisen luonteen? Epäilemättä ei, sillä vaikka 17/2 1923

1001 ss. ja s. 1006 ss.; *Caselius*, Irroittamisoikeudet, s. 346 ja 347 sekä s. 355 ss.; *Ask*, s. 4; *Schrevelius*, Civilrätt I, s. 128 ss. ja II, s. 45 ss.; *Scheel*, Tingsret, s. 47 ss.; *Gjelsvik*, Tingsret, s. 46 ss.; *Torp*, s. 27 ss.; *Vinding Kruse*, Ejendomsretten I, s. 180—182 ja IV, s. 1617; *Undén*, Sakrätt II, s. 40 ss. ja TfR 1921, s. 3 ss. — Koska accessiolla (tillyäxt) itse asiassa tarkoitetaan esinettä, joka on tullut toisen esineen ainesosaksi, ei tällaisella käsitteellä ole tämän tutkimuksen kannalta merkitystä. Ks. *Ekström*, mt., s. 1010 ja 1011. Tässä ei myöskään ole syytä erikoisesti kosketella riitakysymystä, onko vuoden 1734 laissa tehty käsitteellistä eroa ainesosan ja tarpeiston välillä (näin *Serlachius*, Sakrätt, s. 16, aliv. 1) ja s. 28—29), vai eikö (*Caselius*, Irroittamisoikeudet, s. 357), sillä käytännöllinen lopputulos on kuitenkin sama siitä riippumatta, katsotaanko epätietoisessa tapauksessa esine kuuluvaksi toiseen vai toiseen ryhmään. Vrt. *Caselius*, mt., s. 355 ss.

⁴³⁾ *Caselius*, mt., s. 353—354.

⁴⁴⁾ Ks. esim. BGB, 93—98 § ja 1120 §; Itävallan siviililakikirja 294 §; Sveitsin siviililakikirja 642, 644, 645 ja 805,3 art.; C.c. 516—526 art.; Ruotsin 24/5 1895 annettu laki »angående vad till fast egendom är att hänföra.» Vrt. *Undén*, Sakrätt II, s. 41 ss.

⁴⁵⁾ Vrt. esim. *Caselius*, Irroittamisoikeudet, s. 355 ss.; *Serlachius*, Sakrätt, s. 16, 28 ja 29; *Wrede*, Sakrätt, s. 48 ss. ja s. 52—53.

⁴⁶⁾ *Wrede*, Sakrätt, s. 27 ja 50; *Serlachius*, Sakrätt, s. 20 ja 28; *Caselius*, Irroittamisoikeudet, s. 368—370; *Ekström*, Privaträttens allmänna läror, s. 1002, s. 1003, aliv. 1) sekä s. 1007; *Montgomery*, s. 514.

annetun IrtaimistokiinnitysL:n 2 §:ssä tosin luetellaan millaisiin irtaimiston lajeihin kiinnitys saadaan vahvistaa, niin lain 3 §:ssä lausutaan, että: »Jos rakennus tai muu 2 §:n 1 tai 4 kohdassa mainittu esine on luettava sellaiseen omaisuuteen kuuluvaksi, jonka saa kiinnitystä kiinteään omaisuuteen koskevien säännösten mukaan kiinnittää, niin irtaimistokiinnitys ei käsitä sitä rakennusta tai esinettä.» Sanotussa lainkohdassa on sitä paitsi lisäsäännös siitä, ettei irtaimistokiinnitys käsitä 2 §:n 5 kohdassa mainittua omaisuutta, ts. maataloustuotteita ja -tarvikkeita, mikäli se on luettava kiinteistöön kuuluvaksi. Täten siis ei kiinnityspäätös lausu mitään kiinnitysalueella olevien esineiden oikeudellisesta luonteesta, vaan on sen merkitys vain se, että kiinnityksenhaltija saa suorituksen EtuoikeusA:n osoittamassa järjestyksessä, jos määrätynlaista irtaimistoa on huutokauppatilaisuudessa sanotulla alueella.⁴⁷⁾

Seuraavista näkökohdista sen sijaan on jonkin verran valaistusta saatavissa, kun tulee harkita, mikä pakkohuutokaupassa on katsottava seuraavan kiinteistöä ja siis ilman muuta tulevan ostajan omaksi.

Mitä ensinnäkin ns. luonnolliseen yhteyteen tulee, on huomattava, ettei sillä yksinään ole ratkaisevaa merkitystä, ellei sen tueksi lisäksi voida esittää lainsäännöstä tai maantapaa tahi asianomaisen henkilön sellaista toimenpidettä, jonka perusteella sivuesine saatetaan katsoa tulleen kytketyksi pääesineeseen. Tällaisen luonnollisen yhteyden aikaansaaminen taas on yleensä mahdollista vain henkilölle, joka omistaa sekä pää- että sivuesineen tai jolla on sivuesineen alistamiseen joko sen omistajan suostumus tahi muuten riittävän suuri määräysvalta.⁴⁸⁾ Kuten jo aikaisemmin on huomautettu, ei tällainen luonnollinen yhteys suinkaan välttämättä edellytä, että sivuesineen olisi oltava pääesineeseen nähden mekaanisessa yhteydessä, vaan riittää jo niin sanoaksemme aatteellinen yhteys, mikä merkitsee sitä, että sivuesine on pääesineeseen nähden sellaisessa ulkonaisessa asemassa (rumförhållande), että siitä ilmenee sen tehtävä, se on pääesineen tarkoituksperien palveleminen.⁴⁹⁾ Yhteyteen nähden on varsin tärkeitä, onko se tilapäistä vaiko pysyvää luonteeltaan. Edellisessä tapauksessa sivuesine ei yleensä seuraa kiinteistön mukana, mutta kyllä jälkimmäisessä. Satunnaisella yhteyden keskeytymisellä ei kuitenkaan ole merkitystä, vaan joutuu sellainenkin

⁴⁷⁾ *Caselius*, mt., s. 371—373. Ks. KKO, Tiedonantoja 1934, s. 300, N:o 198.

⁴⁸⁾ *Montgomery*, s. 516; *Wrede*, *Skrätt*, s. 27.

⁴⁹⁾ Ks. *Ekström*, mt., s. 1007; *Serlachius*, mt., s. 28. Vrt. *Undén*, *Skrätt* II, s. 43 ja TFR 1921, s. 8.

omaisuus kiinteistön mukana ostajalle, kunhan se vain myyntitilaisuudessa on kuulunut kiinteistöön ainesosana tai tarpeistona.⁵⁰⁾ Ainesosa taas tulee itsenäiseksi esineeksi eikä siis seuraa myyntiä, jos se ennen huutokauppaa on kiinteistöstä fyysillisesti irroitettu. Tarpeistoesineeseen nähden taas on vastaavasti asianlaita, kun pää- ja sivuesineen välinen alistussuhde on ennen myyntiä lopetettu. Pelkkä tahdonilmaus ei tällöin kuitenkaan riitä, koska tarpeistosuhde on ulkonainen suhde, vaan on välttämätöntä, että tarpeistoesine ajoissa on pysyväisesti siirretty pois kiinteistön yhteydestä.⁵¹⁾

Tärkeämpiä näkökohtia kuin edellämainitut ovat kuitenkin toisaalta »Verkehrsanschauung» eli liike-elämässä vallitseva yleinen käsitys ja toisaalta taloudellinen tarkoituksenmukaisuus. Mitä edelliseen tulee, saadaan siitä usein ohjetta nyt kysymyksessä olevia asioita tutkittaessa, kun lainsäädäntöä ei voida viitata.⁵²⁾ Vieläkin merkityksellisempänä on mielestämme pidettävä taloudellista tarkoituksenmukaisuutta.⁵³⁾ Koska lainsäätäjät ei ole tarkoittanut taloudellisten arvojen suoranaista tuhoamista,⁵⁴⁾ niin on katsottava, että irtain esine yleensä on menettänyt itsenäisen luonteensa, kun sitä on mahdotonta kiinteistöstä erottaa kiinteistöä tai sitä oleellisessa määrin turmelematta. Taloudellisen yhteenkuuluvaisuuden⁵⁵⁾ ja yhteiskäytön laatu on siis ratkaisevaa luonteeltaan.⁵⁶⁾

Vielä lopuksi on syytä lausua muutama sana siitä, millainen oikeudellinen merkitys ainesosaa ja tarpeistoa sekä kiinteätä sisustusta koskevilla käsitteillä on. Tällöin on ensinnäkin huomattava, että jos sivuesine on sellainen, etteivät sen ominaisuuksiin sisälly ne tunnusmerkit, jotka ovat tarpeen edellämainituille kolmelle käsitteelle, niin ei yksityi-

⁵⁰⁾ Ks. *Montgomery*, s. 509 ja 514; *Wrede*, mt., s. 27; *Serlachius*, mt., s. 17, 21 ja 28; *Caselius*, mt., s. 370; *Ekström*, mt., s. 1007; *Undén*, TfR 1921, s. 8 ja 12.

⁵¹⁾ Vrt. *Caselius*, mt., s. 348; *Undén*, TfR 1921, s. 4.

⁵²⁾ *Wrede*, mt., s. 53; *Serlachius*, mt., s. 27; *Ekström*, mt., s. 1002, 1004, 1007 ja 1010; *Caselius*, mt., s. 352, 361 ja 362; *Undén*, *Sakrätt II*, s. 44, aliv. 1); *Torp*, s. 28.

⁵³⁾ Vrt. esim. *Serlachius*, mt., s. 27, 28 ja 29; *Caselius*, mt., s. 350 ja 373.

⁵⁴⁾ Ks. esim. UL 4:15 ja 29; PK 12:7.

⁵⁵⁾ Tätä on harkittava objektiivisesti. Ks. *Ekström*, mt., s. 1007; *Caselius*, mt., s. 364.

⁵⁶⁾ Vrt. *Undén*, *Sakrätt I*, s. 158 ja TfR 1921, s. 12; *Sjögren*, TfR 1916, s. 356; *Lamm*, s. 227—228; *Lassen—Ussing*, s. 310; *Vinding Kruse*, TfR 1937, s. 56 sekä *Ejendomsretten I*, s. 180; *Caselius*, *Irroitamisoikeudet*, s. 303, 315, 317, 373 sekä erikoisesti s. 374, aliv. 1), jossa on lueteltu runsaasti oikeustapauksia. Lisäksi mainittakoon KKO, *Tiedonantoja* 1933, s. 200, N:o 171 ja 1934, s. 300, N:o 198; *Selostuksia* 1934, s. 74, N:o 43; *Lm* 1935, oik. tap., s. 33; *Def* 1936, oik. tap., s. 39 ja 42; *Hakulinen*, *Def* 1935, s. 209. Vrt. myös KKO, *Selostuksia* 1937, s. 64, N:o 31.

sen tahdon perusteella voida saada siitä syntymään ainesosa- jne. käsitteiden alaisuuteen kuuluvaa esinettä. Lainsäännökset, ulkonaiset olosuhteet, objektiivinen arvostelu ynnä muut edellä selvittämämme näkökohdat määräävät itse asiassa, onko esinettä pidettävä kiinteistön ainesosana, tarpeistoesineenä vaiko kiinteään sisustukseen kuuluvana, ts. nämä käsitteet ovat pakottavaa eikä dispositiivista oikeutta.⁵⁷⁾ Se on sitäkin ilmeisempää, kun otetaan huomioon, että tällaisia käsitteitä koskevat riitaisuudet useasti koskevat velkojain oikeuksia ja pakkomyyntin tapahduttua taas ostajan oikeuksia, joten pää- ja sivuesineen omistajat eivät voi pätevästi määrätä tällaisista kysymyksistä, koska ne koskevat kolmannen etuja.⁵⁸⁾ Toisena oikeudellisena ominaisuutena mainittakoon, että oikeus, joka koskee pääesinettä, koskee myös sivuesinettä, joten viimeainittu ei voi olla erikoisten oikeuksien esineenä.⁵⁹⁾ Tällöin ei ole eroa sillä seikalla, onko sivuesine liitetty kiinteistöön ainesosaksi, kiinteäksi sisustukseksi vaiko tarpeistoksi. Edellytyksenä oikeuden ulottumisesta sivuesineeseen on kuitenkin, ettei sen suhteen ole laissa nimenomaan toisin säädetty⁶⁰⁾ tai ettei ole olemassa yleispätevää oikeusnormia, joka toisin määräisi.⁶¹⁾ — Tähän asti onkin tie- teisopissa suurin piirtein yksimielisyys olemassa,⁶²⁾ mutta kun tulee käsiteltäväksi kiinteistöön tarpeistoksi yhdistettyihin esineisiin nähden tehty sellainen omistuksenpidätysehto, että omistusoikeus siirtyy vasta koko kauppahinnan tultua maksetuksi, on asianlaita toisin. Puuttumatta tähän kysymykseen syvällisemmin huomautamme vain, että toiset ovat katsoleet, että jos tällainen omistuksenpidätysehto on tehty, se merkitsee sitä, että ostaja on saanut ehdollisen omistusoikeuden, mikä tulee lopulliseksi vasta, kun kauppahinta on suoritettu. Siitä johtuu, että tällaisella ehdolla on esineoikeudellinen vaikutus, ts. siihen voidaan pätevästi vedota niin konkurssissa kuin pakkohuutokaupassakin kiinteistönomistajan velkojia vastaan, vieläpä sellaista kiinteistön uuttakin omistajaa vastaan, joka on saanut kiinteistön omakseen ilman velvollisuutta pysyttää omistuksenpidätys voimassa. Omistuksenpidätysehdon

⁵⁷⁾ Vrt. *Serlachius*, *Sakrätt*, s. 30; *Wrede*, *Sakrätt*, s. 27; *Montgomery*, s. 516; *Caselius*, *Irroitamisoikeudet*, s. 352 ja 364; *Undén*, *Sakrätt II*, s. 41.

⁵⁸⁾ Vrt. *Sjögrenin* lausuntoa NJA 1913, s. 629 sekä TFR 1916, s. 355 ja 356.

⁵⁹⁾ Vrt. L. yksityisen rautatien laillistuksesta ja kiinnittämisestä 15/4 1889, 17 § 2 mom.; *Undén*, TFR 1921, s. 4 ja s. 15, aliv. 20).

⁶⁰⁾ Ks. esim. MVL 1902, 52 ja 53 §; MVA 1909, 29 §; NaapurussuhdeL 13/2 1920, 14 §. Vrt. *Serlachius*, *Sakrätt*, s. 18 ss.; *Wrede*, *Sakrätt*, s. 49.

⁶¹⁾ Ks. *Serlachius*, mt., s. 23 ja 30; *Wrede*, mt., s. 26 ja 51; *Ekström*, mt., s. 1002 ja 1008; *Caselius*, mt., s. 357, s. 362 ss., s. 367 ja 368; *Scheel*, s. 47; *Torp*, s. 27, aliv. 48); *Vinding Kruse*, IV, s. 1617; *Augdøl*, *Panterett*, s. 11; *Sjögren*, NJA 1913, s. 629.

⁶²⁾ Vrt. *Almén*, SvJT 1918, s. 8.

pätevyyden edellytyksenä on kuitenkin, että yhdistäminen kiinteistöön on tapahtunut niin, että esine voidaan siitä siten irroittaa, ettei kiinteistö oleellisella tavalla vahingoitu.⁶³⁾ Tätä mielipidettä vastaan voidaan kuitenkin huomauttaa, että koska nyt kysymyksessä olevia käsitteitä koskevat oikeussäännökset ovat luonteeltaan pakottavaa oikeutta, niin omistuksenpidätysehdolla ei voi olla esineoikeudellista vaikutusta. Sen vaikutus on obligatoorinen, ts. sillä on merkitystä vain myyjän ja kaupan tehneen kiinteistönomistajan tai viimeksimainitun sitoumukset hyväksyneen kolmannen henkilön välisiin suhteisiin nähden. Ainesosaa, tarpeistoa ja kiinteää sisustusta koskevien yleisten periaatteiden mukaan on arvosteltava, onko omistuksenpidätyksellä myyty esine kiinteistöön nähden joutunut sellaiseen yhteyteen, että se kuuluu näiden käsitteiden piiriin. Jos niin on laita ja kiinteistö on myyty pakkohuutokaupalla, on kiinteistön uuden omistajan omistusoikeus ulottunut tällaiseen sivuesineeseenkin, mistä on seurauksena omistusoikeuden pidätyksen häviäminen yhdistettyjen sivuesineiden osalta.⁶⁴⁾

Edellä esitetty riittänee jo osoittamaan, että kysymys siitä, mikä pakkohuutokaupassa ilman muuta seuraa kiinteistöä, on, etenkin positiivisten lainsäädännösten suurelta osalta puuttuessa, monesti tulkinna varassa. Asian tekee vielä vaikeammaksi se, että talouselämässä kulloinkin vallitsevat näkökohdat sekä enentyvä hyvinvointi ja sivistys osaltaan tulevat aiheuttamaan muutoksia käsityskannassa siitä, minkä tulee myynnissä seurata kiinteistöä ja mikä taas itsenäisenä esineenä jää huutokaupan vaikutusten ulkopuolelle.⁶⁵⁾ Nykyolojen kannalta luonnolliseen ja kohtuullisuuden mukaiseen tulokseen pääsemistä täytynee pitää oikeana pyrkimyksenä, kun tällaisia kysymyksiä harkitaan.

⁶³⁾ Ks. *Almén*, SvJT 1918, s. 9, 10, 19—21; *Köp och byte*, s. 18 ja 424.

⁶⁴⁾ Ks. *Cosack*, I, s. 112; *Wrede*, *Sakrätt*, s. 256; *Ekström*, mt, s. 1002 ja 1008; *Nojonen*, Oikeudesta ryhtyä rakennustoimiin naapurin maalla, s. 177 ss.; *Caselius*, mt, s. 365, 367 ja 368; *Undén*, *Sakrätt* I, s. 19, s. 157 ss. ja TfR 1921 s. 16; *Lagerström*, SvJT 1932, s. 417 ss. ja s. 426. — Niin KKO kuin myös HD ovat hyväksyneet tämän kannan. Ks. esim. KKO, Tiedonantoja 1930, s. 524, N:o 485; 1931, s. 404, N:o 347; Selostuksia 1932, s. 89, N:o 51; s. 118, N:o 64 ja s. 129, N:o 70; Tiedonantoja 1933, s. 200, N:o 171; Lm 1930, s. 352; 1932, s. 172 ynnä s. 174; Def 1932, oik. tap., s. 100, N:o 46; NJA 1918, s. 441 ja 1923, s. 602. Vrt. myös *Harbek*, *Norsk Retstidende* 1932, s. 49 ss., joka on kielteisesti vastannut kysymykseen, voidaanko omistuksenpidätys rakennuksiin, jotka rakennusmestari on maanomistajan lukuun rakentanut, saattaa voimaansa kiinteistökiinnityksenhaltijaa vastaan.

⁶⁵⁾ *Serlachius*, *Sakrätt*, s. 20; *Wrede*, *Sakrätt*, s. 52; *Undén*, *Sakrätt* II, s. 44, aliv. 1).

III. KIINTEISTÖN JULKISEN PAKKOHUUTO- KAUPAN KÄSITE.

Ennenkuin ryhdymme tarkastamaan julkisen pakkohuutokaupan luonnetta, on syytä aluksi mainita muutama sana huutokaupasta yleensä.

Tavallisimmissa tapauksissa huutokauppa, milloin sillä tarkoitetaan myyntiä, merkitsee kiinteän tai irtaimen omaisuuden tarjoamista kaupaksi, ei määrätyle ostajalle, vaan epämääräiselle henkilöryhmälle, se on *saapuvilla oleville* ostohaluistille, jolloin heidän välisensä vapaa kilpailu määrää hinnan. Silloin syntyy kauppa tavallisesti korkeimman hinnan tarjoojan kanssa.¹⁾

Huutokauppa voi tapahtua myös siten, että jokin velvoitus, esim. hankintasopimuksen tai työurakkasopimuksen suoritus, otetaan täytettäväksi vähimmästä vastikkeesta.²⁾

Vaikka kilpailun aikaansaaminen ostohaluisten kesken onkin huutokaupan tarkoitus, ei voida kuitenkaan vaatia, että tämä päämäärä olisi saavutettava, jotta toimitus voitaisiin pitää huutokauppana. Vaikka vain yksikin tarjous tehtäisiin, on toimitus katsottava huutokaupaksi. Subjektiiiviselta kannalta katsottuna tulee huutokaupan luonteenomaisena tunnusmerkkinä olla olemassa ostohaluisten välinen kilpailu, ts. tällaisen kilpailun aikaansaamisen tulee olla huutokaupantoinittajan pyrkimyksenä. Oikeastaan voidaan objektiiviselta kannalta vaatia vain, että *kilpailumahdollisuus* on ollut olemassa, vaikkei sitä olisi käytettykään. Tällä edellytyksellä voidaan puhua huutokaupasta, vaikkei mitään tarjousta olisi tehtykään. Huutokaupan yleiseen käsitteeseen ei siis kuulu, että siinä tai sillä saataisiin aikaan sopimus, vaan on pikem-

¹⁾ *Almén*, Auktion I, s. 24, määrittelee huutokaupan seuraavasti: »Auktion är ett förfarande, hvarigenom en person, som vill ingå ett visst oneröst aftal söker få fixerat beloppet af en redan förut till beskaffenheten bestämd ekvivalent för den rättighet, han vill aflåta eller förvärfva, och detta genom att bereda närvarande spekulanter tillfälle till täflan genom ett successivt höjande eller sänkande af denna ekvivalent, vare sig denna åtgärd utgår från spekulanterna sjelfva eller i auktionstillsätllarens intresse företages af auktionsförrättaren.» Ks. myös *Wrede*, Oikeustoimilaki, s. 43; *Civilprocessrätt* III, s. 168 ss.

²⁾ Ks. lähemmin *Almén*, Auktion I, s. 1—25.

minkin katsottava, että huutokauppa yleensä on toimitus, jolla sopimus määrätyllä tavalla *pyritään* päättämään.³⁾ Sopimuksen aikaansaamiseen taas tarvitaan kaksi toistensa kanssa yhtäpitävää tai toisiansa vastaavaa tahdonilmaisua, joista toista nimitetään tarjoukseksi (offertti) ja toista hyväksymiseksi (aksepti).⁴⁾ Huutokauppamenettelyn oikeudellisen luonteen konstruomiseksi taas on pääasiallisesti esitetty kaksi teoriaa.

Toisen katsantokannan mukaan on myytäväksi tarjoaminen katsottava vain sellaiseksi kaikille läsnäoleville ostohaluisille osoitetuksi tarjoukseksi, joka tulee hyväksytyksi siten, että ostohaluinen itse tekee tarjouksen. Täten aikaansaatu sopimus on kuitenkin tehty ehdolla, ettei sitä suurempaa, tai jos kyseessä on velvoituksen tarjoaminen täytettäväksi mahdollisimman alhaiseen hintaan, sitä pienempää tarjousta tehdä. Ostohaluisten tekemät tarjoukset merkitsevät täten sen tarjouksen hyväksymistä, mikä sisältyy myytäväksi tarjoamiseen. Tällaista katsantokantaa nimitetäänkin sen vuoksi *akseptiteoriaksi*.

Toisen katsantokannan mukaan sitävästoin ei myytäväksi tarjoaminen merkitse muuta kuin läsnäoleville annettua kehoitusta tehdä myytävästä objektista tarjouksia. Vasta huudot ovat todellisia tarjouksia ja on sopimuksen syntymiseksi välttämätöntä, että huuto-

³⁾ Näin *Almén*, Auktion I, s. 5—6 ja *Munch-Petersen*, III, s. 162. — *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 328 ja Civilprocessrätt III, s. 168 sekä *Nellemann*, Execution, s. 311, eivät tee tällaista erotusta, vaan katsovat huutokaupan *sopimuksen päättämistavaksi*.

⁴⁾ Vrt. *af Hällström*, s. 198 ss.; *Wrede*, Oikeustoimilaki, s. 16; *Almén*, Lagen om avtal, s. 6; *Köersner*, Obligationsrättskommitténs förslag, s. 7 ja 8; *Flensburg*, s. 1. Tarjouksen merkityksestä on esitetty kaksi eri mielipidettä. Toisen eli *sopimusteorian* mukaan ei tarjous vielä sido tekijäänsä, vaan sitoo hänet vasta tarjouksen hyväksyminen. Toisen eli *sitoumusteorian* mukaan taas jo tarjous tuottaa sikäli määrätyn vaikutuksen, että se, sittenkuin se on tullut vastaanottajan tietoon, sitoo tarjouksen tekijän niin, ettei hänellä ole oikeutta kohtuullisessa ajassa sitä peruuttaa. Ryhtymättä tarkemmin selvittämään näitä kahta teoriaa toteamme vain lyhyesti, että Suomessa aikaisemmin oikeaksi katsotun *sopimusteorian* myöhemmin niin tieteisopissa kuin käytännössäkin *sitoumusteoria* syrjäytti. Samoin on ollut asianlaita Ruotsin, Tanskan ja Norjan oikeudessa. Ks. *Serlachius*, JFT 1882, s. 191 ja 1902, s. 175—176; *Wrede*, Obligationsrätten, s. 80 ss. ja s. 121 sekä *Oikeustoimilaki*, s. 16 ss.; *af Hällström*, s. 58 ja s. 198 ss.; *Tavaststjerna*, JFT 1931, s. 400 ss.; *Ekström*, Privaträttens allmänna lärör, s. 538; *Chydenius*, Kontraktsrätt I, s. 3; *Granfelt*, JFT 1905, s. 154; *Schrevelius*, Lärobok i civilrätt II, s. 388 ja 389; *Almén*, Auktion II, s. 106, aliv. 2) ja *Lagen om avtal*, s. 8 ss.; *Lassen*, Haandbog i obligationsretten, s. 32 ss.; *Torp*, s. 242 ss.; *Stang*, Formueret, s. 180 ss. Ks. myös *OikeustoimiL:n* I luku.

kaupantoimittaja tai joku hänen puolestaan toimiva henkilö hyväksyy huudon. Kun huuto täten merkitsee tarjousta (offertti), on tätä jälkimmäistä katsantokantaa nimitetty *offerttiteoriaksi*.

Näiden kahden teorian käytännöllinen eroavaisuus ilmenee siitä, että ostohaluinen edellisen mukaan jo tarjouksellaan saa todellisen, jos kohta ehdosta riippuvaisen oikeuden myytävänä olevaan objektiin, kun se taas offerttiteorian mukaisesti saavutetaan vasta siten, että hänen huutonsa hyväksytään.^{5) 6)}

⁵⁾ Almén, Auktion II, s. 101 ja 102.

⁶⁾ Akseptiteorian kannalla ovat esim. Puchta, 242 §; Windscheid-Kipp, 308 §, k. 2; v. Keller, 222 §, k. 7, joiden mukaan huudon hyväksymisellä on vain deklaratorinen merkitys. Sillä vain vahvistetaan jo päätetty sopimus pysyväksi. Saman teorian puolustajia on myös Kindervater, joka katsoo, ettei roomalainen oikeus tosin ollut tällä kannalla (Iherings 7, 1865, s. 5 ja 9), mutta kylläkin silloinen Saksan oikeus. Lopullinen sopimus syntyy jo tarjouksen tekemisen johdosta, mikä perustuu siihen, että Saksan oikeuden säännökset sopimuksen päättämisestä »persona incertan» kanssa täysin poikkeavat roomalaisesta oikeudesta. Viimeksimainitun oikeuden mukaan ei näet oikeustointa voitu päättää epämääräisen henkilön kanssa, kun se sitävastoin oli mahdollista Saksan oikeuden mukaan, joten oli ilmeistä, että epämääräiselle henkilölle osoitettu ostotarjous, sittenkuin se oli hyväksytty, samalla johti sopimuksen syntymiseen. (Ks. myös Ekström, Privaträttens allmänna läror. s. 547.) Sopimus päätettiin kuitenkin ehdolla, ettei määrätyn ajan kuluessa esitetty korkeampaa huutoa (Iherings, ib., s. 9 ja 10). Ostotarjouksen tekijä ja huudon esittäjä ovat molemmat sidotut, kun huuto on tapahtunut. Korkeampi huuto vapauttaa kuitenkin aikaisemman huutajan, mutta sitoo uuden ostotarjouksen esittäjän. Huutokaupassa siis korkeampi huuto tekee mitättömäksi aikaisemman sopimuksen, mutta aiheuttaa samalla kertaa uuden sopimuksen syntymisen (Ib., s. 13). Eroavaisuutta oli Kindervaterin mielestä myös Saksan ja roomalaisen oikeuden mukaan siinä, mikä oli katsottava huudon hyväksymisen oikeudelliseksi luonteeksi. Roomalaisen oikeuden mukaan näet merkitsi huudon hyväksyminen ostohaluisen puolesta esitetyn tarjouksen hyväksymistä, mutta Saksan oikeuden mukaan sitävastoin sopimukseen liittyvän ehdon täyttymistä. Toistaiseksi ehdollinen oikeustoimi muuttui ehdottomaksi, ja niin hälveni aikaisempi epäselvyys siitä, kuka oli ostaja ja mikä oli kauppahinta (Ib., s. 14 ja 15).

Offerttiteorian kannattajista mainittakoon Sintenis, s. 258; v. Holzschuher, s. 751. Saman teorian kannalla oleva Ihering lausuu puolestaan, että huutokaupan kuuluttaminen, vaikka se suoritettaisiinkin ehdolla, että myynti tapahtuu korkeimman tarjouksen tekijälle, ei ole myyjälle minkäänlaisen velvollisuuden perustana, sillä hän voi lykätä ja peruuttaakin myynnin vielä senkin jälkeen kuin tarjouksia jo on esitetty. Huutokauppa ei merkitse epämääräiselle henkilölle osoitettua ostotarjousta, vaan ilmaisee vain sen, että joku on taipuvainen esineen myymään ja pyytää ostohaluisia esittämään tarjouksensa. Huuto taas ei ole vain esitys sopimuksen päättämiseksi, vaan se on roomalaisen oikeuden mukainen yksipuolinen kauppasopimus, pactum de emendo, joka sitoo ostajan, mutta ei myyjää. Myyjällä on oikeus valita joku tehdyistä tarjouksista. Valinta tapahtuu hyväksymällä

Tarkastettaessa näiden teorioiden soveltuvaisuutta Suomen oikeuteen on huomattava, että tieteisopissa jo ennen OikeustoimiL:n voimaantuloa on offertiteoria katsottu oikeaksi, mikäli konkreettisesti tapauksessa olosuhteissa ei toisin johdu.⁷⁾ OikeustoimiL:n voimaantultuakin on mielestämme sama mielipide edelleen oikea, joten kaupaksi tarjoaminen merkitsee vain useihin henkilöihin kohdistuvaa kehoitusta tarjousten tekoon. Tämä ilmenee siitä, että sanotun lain 9 §:n säännöksistä selviää, kuten *Wredekin* huomauttaa, »että laki yleensä pitää huutokaupassa tehtyjä tarjouksia eli huutoja kauppaan kohdistuvina tarjouksina, joka kauppa myyjän taholta tulee päätetyksi tarjouksen hyväksymisellä. Vain siinä tapauksessa, että huutokauppaa koskevasta ilmoituksesta näkyy, että määrätty tavara tai määrätty esineet siinä joka tapauksessa myydään, tämä ilmoitus jo sellaisenaan voi saada tarjouksen luonteen.»⁸⁾

Siirrymme nyt lyhyesti käsittelemään, millaisia eri huutokauppa-laatuja on olemassa.

Aiheemme kannalta on tärkeitä erottaa toisistaan toisaalta yksityiset ja julkiset huutokaupat sekä toisaalta vapaaehtoiset ja pakolliset eli pakkohuutokaupat.⁹⁾ Erimielisyyttä ei ole tieteisopissa yksityisen huu-

huuto, jolloin samalla kaksipuolinen sopimus päätetään (*Iherings* 7, 1865, s. 177 ja 178). — *Kindervater* ja *Ihering* väittelevät edelleen toisiaan vastaan samassa julkaisussa (*Iherings* 7, 1865, s. 356 ss.). — *Reuling* yhtyy *Iheringiin*. Ks. *Iherings* 10, 1871, s. 355. Ks. myös *Alménin* laajaa selostusta teoksessa *Auktion II*, s. 102—160, missä hän huutokaupan suhteen yleensä asettuu offertiteorian kannalle (s. 159) sekä s. 175.

⁷⁾ Näin esim. *Ekström*, *Privaträttens allmänna läror*, s. 557 ja *Chydenius*, *Kontraktsrätt I*, s. 10.

⁸⁾ Näin *Wrede*, *Oikeustoimilaki*, s. 43. Vrt. myös mt., s. 45 ja *Civilprocessrätt III*, s. 168 ja 169.

⁹⁾ Erotteluperusteena on myös mahdollista käyttää huutokaupan toimittamistapaa, jonka mukaisesti voidaan puhua myynnistä »nostohuudoin», »laskuhuudoin» sekä nämä kaksi tapaa yhdistämällä tapahtuva myynti »nosto- ja laskuhuudoin». Ensiksimmäinnä myyntimuoto on kysymyksessä silloin kuin myynti tapahtuu jokaisen uuden tarjouksen ylittäessä lähinnä edellisen, kunnes korkeampaa tarjousta ei enää tehdä, kun taas myynnissä laskuhuudoin menetellään päinvastoin, joten siis jokaisen uuden tarjouksen on alitettava edellinen, kunnes tullaan alimpaan tarjoukseen. Edellinen menettelytapa on voimassa kiinteän ja irtaimen omaisuuden sekä pakko- että vapaaehtoisissa julkisissa huutokaupoissa, joista myöhemmin seuraa tarkempi esitys (UL 5:8 ja 35; A vapaaehtoisista huutokaupoista 22/3 1898, 4 §). Jälkimmäinen tulee, kuten jo aikaisemmin mainittiin, kysymykseen, kun velvoitus tarjotaan täytettäväksi mahdollisimman alhaiseen hintaan. Vrt. OikeustoimiL 9 § 2 mom. Myynti nosto- ja laskuhuudoin taas pysyi Suomessa laillis-

tokaupan käsitteestä. Sellaiseksi näet yleisesti katsotaan huutokauppa, jossa tarjoustenteko-oikeus on myönnetty vain määrätyille henkilöille.¹⁰⁾ Mitä sen sijaan julkiseen huutokauppaan tulee, on asianlaita toisin. Yksimielisyys on tosin olemassa siitä, että julkisen huutokaupan käsitteeseen kuuluu, ettei niiden henkilöiden piiriä, jotka voivat huutokaupassa tehdä tarjouksia, ole millään tavalla rajoitettu, joten siis yleisöllä on tilaisuus vapaasti osallistua huutojen esittämiseen.¹¹⁾ Huutokauppa ei tällöin tietystikään menetä julkista luonnettaan sen johdosta, että joillakin henkilöillä erinäisten olosuhteiden johdosta, esim. huutokaupantoimittajalla,¹²⁾ ei ole oikeutta tehdä tarjouksia. Erimielisyyttä on sen sijaan siitä, edellyttääkö julkinen huutokauppa, että siitä edeltäkäsikin julkisella lain tai yleisen tavan osoittamalla tavalla levitetään tietoa. *Almén* puolestaan tulee, lähinnä erinäisten Ruotsin konkurssioikeutta koskevien säännösten perusteella, joihin tässä ei ole syytä puuttua, koskei vastaavanlaisia säännöksiä ole Suomen konkurssioikeudessa, siihen tulokseen, ettei julkisen huutokaupan tunnusmerkkeihin Ruotsin oikeuden mukaan kuulu muuta kuin, että yleisöllä tulee olla siihen vapaa pääsy.¹³⁾ *Hassler* taas katsoo lisätunnusmerkiksi sen, että toimituksesta on määrätyllä tavalla edeltäkäsikin kuulutettava.¹⁴⁾ Mitä Suomen oikeuteen tulee, katsomme puolestamme yleisistä talletusmakasiineista 30/9 1892 annetun A:n 25 §:n 1 ja 3 momentin sekä

tettuna toimitusmuotona maalla olevaan kiinteistöön nähden, kunnes asiasta 23/7 1868 annettiin asetus sekä kaupunkikiinteistöihin nähden UL:n voimaan tulemiseen 1/1 1897 saakka. Se suoritettiin siten, että sittenkuin nostohuuto oli toimitettu, seurasi laskuhuutomenettely, jolloin huutokaupantoimittaja aluksi »pani pohjaksi» nostohuudossa saavutettua korkeinta tarjousta ylittävän summan ja alensi sitä sen jälkeen aina vähän kerrallaan, kunnes joku ostohaluinen ilmoitti hyväksyvänsä määrän. Kauppahinnaksi tuli näissä kahdessa eri menettelyssä saavutettujen hintojen yhteen laskettu summa. Ks. näistä käsitteistä *Almén*, Auktion I, s. 26 ss.; *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 341 ja 342 sekä Oikeustoimilaki, s. 45—47.

¹⁰⁾ Ks. *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 329; *Almén*, Auktion I, s. 33; *Munch-Petersen*, III, s. 163; *Hagerup*, Civilproces III, s. 174.

¹¹⁾ Ks. *Wrede*, loc. cit.; *Almén*, mt., s. 34; *Munch-Petersen*, loc. cit.; *Hagerup*, loc. cit.; *Nellemann*, Execution, s. 312; *Hassler*, Exekutionsrätt I, s. 232. — Aikaisemmin pidettiin sääntönä, että vain viranomaiset voivat toimittaa julkisen huutokaupan. Nykyisin ei tämä katsantokanta enää pidä paikkaansa, kun A vapaaehtoisista huutokaupoista 22/3 1898, 1 §, myöntää yksityisille oikeuden tällaisten huutokauppojen toimittamiseen. Vrt. *Almén*, Auktion I, s. 36 ss.

¹²⁾ UL 5: 53 ja A vapaaehtoisista huutokaupoista 22/3 1898, 5 §.

¹³⁾ *Almén*, Auktion I, s. 34—35. Ks. myös *Trygger*, Kommentar, 1 uppl. s. 282.

¹⁴⁾ *Hassler*, mt., s. 232. Myös *Hagerup*, mt., s. 174 vaatii edellä käypää julkista ilmoittamista.

vapaaehtoisista huutokaupoista 22/3 1898 annetun A:n 2 §:n säännöksistä ilmenevän sen yleisen periaatteen, että julkisen huutokaupan käsite säännönmukaisesti edellyttää edeltäkäsintä tapahtuvaa julkista tiedoksi saattamista. Tämä onkin mielestämme ehdoton edellytys, milloin laissa on nimenomaiset säännökset siitä, miten kuuluttaminen on tapahtuva. Ellei taas myyntiin nähden ole erikoisia säännöksiä, jotka määrittelevät edeltäkäsintä tapahtuvan ilmoittamistavan,¹⁵⁾ eikä huutokaupasta ole julkisesti yleisölle ilmoitettu, niin lienee myynti kuitenkin katsottava julkiseksi huutokaupaksi, jos huutokaupan pitäminen on yksityistä tietä tullut tunnetuksi ja yleisöllä on siihen ollut täysin vapaa pääsy.¹⁶⁾

Julkisen ja yksityisen huutokaupan välisellä erolla on sikäli käytännöllinen merkitys, että toisaalta laki määrää useissa tapauksissa myynnin tapahtuvaksi julkisella huutokaupalla¹⁷⁾ ja toisaalta on myynnillä julkisella huutokaupalla erikoisia vaikutuksia, mistä kiinteistön pakkohuutokaupan suhteen myöhemmin tulee puhe.

Pakkohuutokaupan eri laatuja on Suomen oikeuden mukaan kolme, nimittäin ulosottohuutokauppa, konkurssihuutokauppa ja panttihuutokauppa. Kaksi edellistä ovat varsinaisesti osana aikaisemmasta prosessuaalisesta menettelystä, ja on niiden välisistä periaatteellisista eroavaisuuksista jo aikaisemmin ollut puhe.¹⁸⁾ Ennenkuin tarkemmin ryhdyimme tutkimaan pakkohuutokaupan käsitettä, mainitsemme lyhyesti, mikä sen erottaa vapaaehtoisesta huutokaupasta. Erona voitaneen pitää sitä, että kun viimeksi mainituksi katsotaan huutokauppa, joka pidetään myytävän objektin omistajan suostumuksella, niin pakkohuutokauppa on sellainen huutokauppa, joka toimitetaan kiinnittämättä huomiota siihen, suostuuko omistaja huutokauppaan vai ei.¹⁹⁾ Lisäedellytyksenä on kuitenkin vielä, että oikeus huutokaupan toimittamiseen omistajan suostumuksesta perustuu huutokaupantoinittajan tai jonkun muun etuun, joka on omistajan etuun nähden ristiriidassa tai sen suhteen ainakin itsenäinen. Niinpä ei pakkohuutokauppa ole kysymyk-

¹⁵⁾ Vrt. äsken mainitun A:n 1 §.

¹⁶⁾ Ks. *Wrede*, *Utsökningsväsendet*, s. 329.

¹⁷⁾ Ulosottolaissa on kysymys vain julkisesta huutokaupasta. Ks. lisäksi esim. KonkurssiS 58 § sekä 71 §:n 2 ja 3 mom.; KK 10: 2; A vapaaehtoisista huutokaupoista 22/3 1898, 2 §; A ammattimaisen panttilainausliikkeen harjoittamisoikeudesta 19/4 1898, 6 §. Vrt. *Undén*, *Sakrätt I*, s. 339.

¹⁸⁾ Ks. s. 29 ss.

¹⁹⁾ *Wrede*, *Utsökningsväsendet*, s. 330; *Almén*, *Auktion I*, s. 39—42.

sessä, kun uskottu mies poissa olevan päämiehensä edun vuoksi myy nopeasti pilaantuvaa tai arvoltaan alenevaa tavaraa.²⁰⁾

Seuraavassa ryhdymme yksityiskohtaisesti tarkastamaan kysymystä siitä, mikä on kiinteistön julkisen pakkohuutokaupan oikeudellinen luonne. Sen suhteen on esitetty kaksi teoriaa, joista toisen mukaan kiinteistön pakkohuutokauppa on luonteeltaan yksityisoikeudellinen kauppasopimus, toisen mukaan taas sillä on julkisoikeudellinen luonne.

Kauppasopimusteoria merkitsee sitä, että kauppaa koskevia oikeussäännöksiä sovelletaan kiinteistön pakkohuutokauppaan nähden. Tämän teorian kannattajat pyrkivät selvittämään pakkomyynnin vaikutukset tarkastamalla lähemmin kysymystä siitä, kuka on katsottava myyjäksi. Tällöin on toisten mielestä myyjänä huutokaupan hakijana oleva velkoja yksin, toisten mielestä kaikki huutokaupassa vaateita esittäneet velkojat yhdessä, kolmannen mielipiteen mukaan kaikki huutokauppatoimitukseen osallistuvat, siis myös velallinen, yhdessä sekä neljän katsantokannan mukaan vain velallinen yksin. Paljon erimielisyyttä esiintyy lisäksi myytäväksi tarjoamisen ja huudon oikeudellisesta luonteesta, mistä on olemassa jo aikaisemmin mainitut kaksi teoriaa, aksepti- ja offerttiteoriat.²¹⁾

Julkisoikeudellisen teorian kannattajat taas katsovat kauppasopimusteorian vääräksi huomauttamalla mm., että huutokaupantoinittaja huutokauppaa toimittaessaan ja hyväksyessään huudon toimii julkisen vallan perusteella,²²⁾ eikä siis velkojan tai velallisen yksityisoikeudellisenä edustajana. Valtiovaltaan nojautuvan viranomaisen virkatoimella kiinteistö riistetään velalliselta ja luovutetaan huutajan omistukseen.

²⁰⁾ *Almén*, mt., s. 42, joka samalla Ruotsin oikeuden kannalta osoittaa vääräksi *Nellemannin*, Execution, s. 313, esittämän kannan, että pakkohuutokaupalle olisi ominaista olla »Led i en Retsförfölgnig til Fyldestgjörelse af et Pengekrav.» Ks. *Almén*, mt., s. 42, aliv. 1). Myöskään Suomen voimassaolevan oikeuden mukainen ei *Nellemannin* mielipide kokonaan ole, mikä selviää esim. A:n, joka koskee rajoituksia eräänlaatuisten yhtiöiden ja yhdistysten oikeuteen kiinteistön hankintaan maalla ja on annettu 15/1 1915, 7 §:stä, sillä tässä tapauksessa ei pakkohuutokaupalla pyritä *perimään* rahasaatavia. Kuitenkin myönnettäköön, että yleisimmin juuri pakkohuutokaupalla peritään rahasaatavia. Vrt. myös *Hagerup*, Civilproces III, s. 110.

²¹⁾ Ks. s. 58 ss.

²²⁾ »kraft obrigkeitlicher Machtvollkommenheit.» Ks. *Dernburg*, Privatrecht, 345 §, s. 810; Pfandrecht, Bd I, s. 417 ja II, s. 257, 263, 267 sub. 8). Hän asettui vanhemman Preussin oikeuden kannalta ensimmäisenä vastustamaan kauppasopimusteoriaa. *Dernburgin* katsantokantaan yhtyivät myöhemmin mm. *Krech-Fischer*, 5 §, s. 121; *Stobbe*, 113 §, s. 435—437.

Omistusoikeus kiinteistöön siirtyy siis toiselle julkisoikeudellisella perusteella.

Edellä esitettyjen mielipiteiden eroavaisuudesta johtuen voidaan katsoa, että huudon hyväksymisellä on joko deklaratoorinen tai oikeutta siirtävä tahi oikeutta perustava vaikutus. Ensiksimmäinen vaikutus on olemassa, jos myynnin lopettamisella katsotaan sopimuksen jo syntyneen, joka sitten huudon hyväksymisellä vain vahvistetaan solmituksi.²³⁾ Oikeutta siirtävä vaikutus taas on silloin olemassa, kun sopimus syntyy vasta sen johdosta, että huuto hyväksytään.²⁴⁾ Oikeutta perustava vaikutus on lopultakin huudon hyväksymisellä silloin kuin omaksutaan käsitys myynnin julkisoikeudellisesta luonteesta. — Siitä, millaisen mielipiteen hyväksyy kiinteistön pakkohuutokaupan luonteesta, riippuu myös, miten on suhtauduttava kysymykseen huudon hyväksymisen oikeudellisesta luonteesta. Tämän johdosta on syytä seuraavassa ensin tarkastaa koko pakkohuutokauppatoimituksen yleistä luonnetta ja vasta sitten tarkemmin huudon hyväksymisen oikeudellista luonnetta. Kannanotto tulee vaikuttamaan siihen, miten erinäisiin pakkohuutokaupassa ilmaantuviin erikoiskysymyksiin on suhtauduttava.

Kauppasopimusteorian kannalta asiaa arvostellessa on aluksi huomattava, kuten jo aikaisemmin olemme maininneet,²⁵⁾ että Suomen oikeuden mukaan on offertiteoria periaatteellisesti pidettävä oikeana. Tämän johdosta voitaneen, asiaan tässä yhteydessä enempää puuttumatta, katsoa, ettei meidän oikeutemme mukaan ole pakkohuutokaupassa viranomaisen toimesta tapahtuvaa kiinteistön myytäväksi tarjoamista pidettävä erikoisena myyntitarjouksena ja korkeinta huutoa tämän tarjouksen hyväksymisenä (akseptiteoria).²⁶⁾ Miten on sitten

²³⁾ Tähän johtaa akseptiteorian hyväksyminen. Ks. *Kindervaterin* mielipidettä, s. 59, aliv. 6).

²⁴⁾ Tällaiseen tulokseen johtaa offertiteoria. Ks. *Iheringin* mielipidettä, s. 59, aliv. 6).

²⁵⁾ Ks. s. 60.

²⁶⁾ Saksassa on 24/3 1897 annetussa ZVG:ssä tietoisesti luovuttu käyttämästä kauppaoikeudellista terminologiaa. Niinpä siellä käytetään esim. sanoja »Versteigerungserlös» (= Kaufpreis), »Ersteher» (= Käufer). Säättämällä pakkohuutokaupasta yksityiskohtaiset määräykset ei ole tahdottu puuttua sen oikeudellisen luonteen selvittelyyn, vaan on se jätetty tietoisopin tehtäväksi. Vrt. *Mot.*, s. 118—119. *Nussbaum*, s. 81, lausuukin tästä: *Der Terminologie des Kaufrechts geht das ZVG überall deutlich aus dem Wege; in der Sache selbst sind seine Vorschriften so eingehend, das es auf die Rechtsnatur der Zw. Verst. praktisch nirgends ankommt; die Lösung der Konstruktionsfrage konnte, wie die Motive mit dem üblichen, des*

offerttiteorian soveltuvaisuuden laita? Tämänhän teorian mukaan myytäväksi tarjoaminen merkitsee kiinteistön pakkohuutokaupassa kehoitusta tehdä kiinteistöstä tarjouksia, kun taas korkein huuto on ostotarjous. Kauppasopimus syntyy lopullisesti siten, että tällainen tarjous hyväksytään.²⁷⁾ Tätä käsitystä vastaan, että huudolla olisi kauppasopimuksen solmimista tarkoittavan tarjouksen luonne, sotii mielestämme kuitenkin se seikka, että kiinteistön pakkohuutokaupassa tulee myynnin tapahtua korkeimman tarjouksen tekijälle, mikäli

unfreiwilligen Humors nicht ganz entbehrenden Ausdruck sagen, »ohne Schaden für die Rechtssicherheit der Wissenschaft überlassen bleiben.« Sanotun lain tultua voimaan ovat kauppasopimusteorian kannattajat yhä lukuisammin asettuneet offerttiteorian kannalle, kun kiinteistön pakkohuutokaupasta on kysymys. Ks. esim. Wolff, 90 §, muist. 1, k. 3 ja 72 § muist. 1; Rothenberg, s. 267 ja Schultz, s. 17. Vrt. kuitenkin Blach, s. 335, joka lähemmin perustein katsoo sopimuksen tehdyksi myynnin lopettamisella. Offerttiteorian kannattajien mielipide perustuu BGB 156 §:n säännöksiin, joiden mukaan vapaaehtoisessa myynnissä sopimus syntyy vasta hyväksymällä huuto, joten siis huudolla on sopimuksen päättämistä tarkoittavan tarjouksen luonne.

²⁷⁾ Ruotsin oikeuden kannalta hyväksyy *Almén* offerttiteorian kiinteistön pakkohuutokauppaan nähden, perustellen tätä mielipidettään mm. Ruotsin UL 108 §:n (ennen vuoden 1912 lainsäädäntöä) sanamuodolla. Hän lausuu, Auktion II, s. 211: Hvad svensk rätt vidkommer, finnes ett alldeles särskilt skäl att just vid exekutiva fastighetsauktioner anse utbudandet hafva den karaktär, som efter vår åsigt i allmänhet tillkommer detsamma, d.v.s. som endast en uppfordran att afgifva anbud. U.L. § 108 börjar nämligen med orden: »Göres å första auktionen anbud, som efter 107 § må antagas,» och längre ned heter det: »Kan ej försäljning ske, förty att bud ej göres eller antages.» Lagrummet talar således om antagande af ett bud och detta bud benämnes uttryckligen anbud. Ordalagen i detta stadgande — hvilket innehåller det enda, till allmän civillag hänförliga i svensk rätt förekommande direkta uttalandet i fråga om den juridiska karaktären af ett auktionsbud och dermed också af sjelfva utbudandet — lämna icke rum för något tvifvel, att budet i lagstiftarens tanke endast är ett anbud. Sjelfva utbudandet kan då icke vara annat än en uppfordran att framkomma med anbud, eller, med andra ord, auktionen bör bedömas i enlighet med ofertteorien. — Vastaavanlainen terminologia on havaittavissa Ruotsin voimassaolevan UL:n 126, 127 ja 129 §:ssä. *Almén*, mt., s. 211, aliv. 2) huomauttaa lisäksi, että Suomenkin oikeudessa on samanlainen terminologia käytännössä viitaten mm. UL 5 luv. 28, 40 ja 41 §:n säännöksiin sekä aikaisemman oikeuden suhteen niihin määräyksiin, joita on 23/7 1868 annetussa asetuksessa kiinteän omaisuuden myymisestä (11—13, 15 §). Vrt. myös *Almén*, mt., s. 175 ja 176. — *Olivecrona* puolestaan ei katso olevan syytä selvittää, mikä on huutokauppatarjouksen juridinen luonne, koska se riippuu kokonaan niistä säännöistä, joita siihen nähden sovelletaan. Tämän johdosta on hänen mielestään vain saatava selville, mitkä nämä säännöt ovat sekä millaisia sääntöjä huutokauppatarjoukseen tulee soveltaa lain sisällyksen ja tarkoituksien mukaan. Ks. *Olivecrona*, Förfarandet, s. 120.

myynti yleensä ulosottolain määräysten mukaan käy mahdolliseksi. Jos myynti tapahtuisi muulle kuin korkeimman tarjouksen tekijälle, saa viimeainittu valittamalla oikaisun aikaan. Niin on poikettu siitä periaatteesta, että sopimuksen solmimista tarkoittavan tarjouksen hyväksyminen tai hylkääminen on toisen sopimuspuolen vallassa,²⁸⁾ mikä viittaa siihen, ettei tällaisissa tapauksissa ollenkaan ole kysymys sopimuksesta.

Siirrymme sitten käsittelemään kysymystä siitä, kuka kauppasopimusteorian mukaan on katsottava myyjäksi, minkä suhteen on mahdollista esittää eri mielipiteitä.²⁹⁾

Mitä ensinnäkin tulee siihen mielipiteeseen, jonka mukaan kaikki velkojat yhdeksi kokonaisuudeksi käsitettyinä myisivät kiinteistön, on se mielestämme väärä. Velkojat eivät näet muodosta sellaista henkilöyhtymää, joka pystyisi esittämään vain yhden myymistä tarkoittavan tahdonilmaisun. Velkojilla ei ole pakkohuutokaupassa käytettäväänään yhteistä päätösvaltaa,³⁰⁾ vaan on jokaisella velkojalla oma erikoinen oikeutensa, jonka perusteella hän voi esim. kokonaan luopuakin myyntivaatimuksesta.³¹⁾ Samoilla perusteilla voidaan mielestämme katsoa vääräksi mielipide, jonka mukaan kaikki velkojat yhdessä velallisen kanssa olisivat kiinteistön myyjinä. Lisäksi saattaa viitata siihen, että huutokauppa voidaan toimittaa, vaikkei näistä kukaan olisi toimituksessa läsnäkään, joten he eivät edes saa tietoonsa ostotarjousta.³²⁾

Kauppasopimusteorian valossa tutkittavaksi jää edelläesitetyn johdosta vielä mielipiteet, joista toisen mukaan myyjänä on velallinen ja toisen mukaan huutokaupan hakijana oleva velkoja.

Teoria, jonka mukaisesti velallinen katsotaan myyjäksi, asettaa myynnissä ilmenevän obligatoorisen puolen etualalle ja selittää, että pakkohuutokaupassa esitetyn huudon hyväksymisellä syntyy kauppasopimus velallisen ja huutajan välille. Hankaluutta ei aiheuta sen seikan selvittäminen, että velallinen täyttää obligatoorisesti solmimansa sopimuksen aineellisen eli kiinteistön omistusoikeuden luovutusta koskevan puolen, sillä hänhän on myydyn objektin omistaja. Vaikeudet

²⁸⁾ Vrt. OikeustoimiL 3 ja 8 §.

²⁹⁾ Ks. s. 63.

³⁰⁾ Kuten velkojainkokouksissa konkurssissa ääniluvun mukaan.

³¹⁾ Vrt. *Hirsch*, AFBürgR 25, 1904, s. 226; *König*, s. 19–20; *Wolff*, 90 § muist. 1; *Mot*, s. 227.

³²⁾ Ks. UL 5: 41.

ilmenevät vasta pyrittäessä konstruoimaan vastoin velallisen tahtoa tapahtuva oikeustoimen obligatoorinen puoli.³³⁾

Teorian puolesta voidaan esittää pääasiallisesti seuraavat perusteet.

Ensinnäkin saatetaan viitata siihen, että laissa toistuvasti käytetään kiinteistön pakkohuutokaupasta mm. termejä: myydä ja myyminen (UL 5: 15—17, 20, 24, 26, 27); myyntiehdot (UL 5: 19, 24); kauppasumma (UL 5: 25—27); ostaja (UL 5: 25, 40, 45—50)³⁴⁾, ja tehdä siitä sitten se johtopäätös, että laissa nimenomaan on käsitetty pakkohuutokaupan luonne kauppasopimusteorian mukaisesti.³⁵⁾ Tämän teorian kannattajat esittävät edelleen mielipiteensä tueksi, että pakkohuutokauppatoimituksessa on huudon esittäjä määrättyyn hetkeen asti³⁶⁾ huutoonsa sidottu. Sopimuksen päättämistä tarkoittavasta tarjouksesta aiheutuneella sitoutuneisuudella ja pakkohuutokaupassa esitetystä huudosta johtuvalla sitoutuneisuudella taas on heidän mielestään aineelliselta kannalta katsoen sama oikeudellinen pohja, mistä seuraa, että pakkohuutokaupassa esitetyllä huudolla on ostotarjouksen luonne.³⁷⁾ Velallisen joutuminen kiinteistön pakkohuutokaupassa myyjäksi on koetettu päätellä myös siitä, että koska velallinen huutokauppatoimituksen perusteella tulee saamaan omistusoikeuden kauppahintaan, niin hänen täytyy myös olla myyjänä. Tällainen omistusoikeus katsotaan velallisella olevan sillä rajoituksella kylläkin, ettei hän saa loukata parempi-oikeuksisten asianosaisten oikeutta.³⁸⁾

Nyt kysymyksessä olevan teorian kannattajien pahimpana vaikeutena on selittää, miten sopimus voi syntyä korkeimman tarjouksen teki-

³³⁾ Tämän teorian kannattajista mainittakoon Wolff, 90 §, muist. 1, 82 §, muist. 1 ja 72 §, muist. 1; Rothenberg, s. 267; Blach, s. 332; Schultz, s. 16 ja 38; Günther, s. 104; Schöller, s. 23 ja Schwälb, s. 57.

³⁴⁾ Vaikka Saksan ZVG tietoisesti välttää kauppaoikeudellisen terminologian käyttämistä, sisältää sen sijaan BGB julkisesta pakkohuutokaupasta puheenollen sellaisia termejä kuin »Verkauf» ja »Veräusserung», esim. 456, 512 ja 1149 §.

³⁵⁾ Vrt. Wolff, 90 §, muist. 1.

³⁶⁾ Tämä seikka on eri maiden lainsäädännöissä eri tavoin järjestetty. Vrt. ZVG 72 §; EO 180 § 5 mom.; C.p.r.c. art. 705; NL 144 §.

³⁷⁾ Ks. Rothenberg, s. 275; Wolff, 72 §, muist. 1; Günther, 72 §; Schöller, s. 15; Blach, s. 335; Schultz, s. 43. Vrt. BGB 145 § ja ZVG 72 §.

³⁸⁾ Mot sisälsi Saksan oikeuden suhteen tästä nimenomaisen periaatteen 140 §, k. I, mikä kuitenkin sittemmin jätettiin lakiin ottamatta, koska sen katsottiin selville käyvän lain muista säännöksistä. Vrt. RG, JW 08, 556, s. 263: »Der Eigentümer — — — — — erlangt, wenn die Zahlung an das Gericht bewirkt wird, das Eigentum an den Geldstücken, natürlich unbeschadet der den übrigen Beteiligten zustehenden Rechte.»

jän kanssa velallisen tahtomatta, vieläpä vastoin hänen tahtoaan. Se pyritään selittämään eri tavoin, nimittäin siten, että myyjäksi velallisen puolesta katsotaan ulosottoviranomainen tai valtio tahi velkoja. Ensiksi mainitun katsantokannan puolustajat esittävät mielipiteensä tueksi, että huutokaupan toimittajana oleva ulosottoviranomainen toimii lain määräyksestä velallisen valtuutettuna edustajana. Kun kiinteistö on ennen pakkohuutokauppaa julistettu ulosmitatuksi, on velalliselta riistetty kiinteistön myymisvalta.³⁹⁾ Koska kuitenkin pakkohuutokauppamenetely velkojan saatavan tyydyttämiseksi tähtää kiinteistön realisointiin, täytyy velallisella, joka itse on oikeudellisesti estettynä myötävaikuttamasta realisoinnissa, olla edustaja, joka myynnin suorittaa. Virka-asemansa antaman edustusvallan perusteella esittää taas huutokaupan-toimittaja huudon hyväksyessään velallisen puolesta häntä välittömästi sitovan tahdonilmaisun.⁴⁰⁾ Jotta taas valtio saataisiin myyjäksi velallisen puolesta, katsotaan, että valtio tekee kauppasopimuksen valtioteliminä toimivien viranomaisten välityksellä ja tulee siten itse myyjän asemaan. Tieteisopissa on laajaa kannatusta saavuttanut myös mielipide, jonka mukaan velallisen ja korkeimman tarjouksen tekijän välille konstruoidaan sopimuksen olemassaolo siten, että katsotaan velallisen lainan ottaessaan vaitiollen valtuuttaneen velkojan saamisensa perimistä varten pakkohuutokaupalla myymään velallisen omaisuutta.⁴¹⁾

³⁹⁾ UL 4:30,2 ja 7:3,2.

⁴⁰⁾ Ks. *Rothenberg*, s. 267. Vrt. myös *RGZ*, 1887, Bd. 16, s. 396.

⁴¹⁾ Perusteellisesti on pakkohuutokaupan oikeudellista luonnetta käsitelty teoksessa *Baudry—Lacantinerie—Saignat*, s. 355: »La loi considère l'expropriation forcée comme une vente. — — — Quel est le vendeur dans une vente pareille? Dans les différents systèmes qui ont été proposés, on a parlé de recours de l'acheteur, le saisi contre le créancier à qui le prix a été payé — — — le vendeur; car la propriété n'a jamais reposé sur sa tête et il ne l'a pas présentée comme telle. Le tribunal n'est pas, non plus le vendeur, pas plus qu'un notaire n'est le vendeur dans les ventes, qui se font devant lui. Le vendeur ne peut donc être que le saisi, et c'est lui qui par suite doit la garantie. On objecte que la vente suppose le consentement du propriétaire et que le saisi ne peut pas être considéré comme vendeur puisque la vente a lieu contre son gré. Il est vrai, qu'il vend malgré lui, que le tribunal l'y force sur la demande du créancier poursuivant; mais il ne vend pas moins: son consentement est suppléé par la décision de la justice. Cela serait suffisant pour que son rôle de vendeur fut certain. Il y a plus. En obligeant envers le créancier saisissant, il a d'avance consenti à toutes les suites de son obligation; en concédant à ses créanciers un droit de gage général sur ses biens, il a autorisé implicitement la réalisation de ce gage si elle était nécessaire pour le payer, et ainsi le créancier saisissant fait vendre en vertu d'un mandat tacite du débiteur saisi.» — Samanlainen selostus on useimmissa ranskalaisten oikeusoppineiden esi-

Seuraavassa siirrymme tarkastamaan edellä esitettyjen perusteiden kestävyyttä.

Tosin on UL:ssa käytetty kiinteistön pakkohuutokaupasta kauppaa koskevia sanontoja, mutta mielipide, että lainsäätäjä tietoisesti olisi käyttänyt näitä sanoja niiden tarkassa juridisessa merkityksessä osoittamaan velvoiteoikeudellista kauppasopimusta,⁴²⁾ ei käsityksemme mukaan kuitenkaan ole oikea. Mielestämme on näet tällaiset sanat käsitettävä julkisessa pakkohuutokaupassa vain vertauksellisesti osoittamaan sitä, että objekti siirtyy toiselle rahasuoritusta vastaan, jolloin yleensä puhutaan myynnistä. Mainitunlaisen terminologian käyttö on sitäkin ymmärrettävämpää, koska ei ole olemassa erikoisia teknillisiä nimityksiä, joita voitaisiin käyttää selvittämään julkisen pakkohuutokaupan perusteella syntyviä erikoisia oikeussuhteita.⁴³⁾

Tarkastakaamme sitten mielipidettä, joka pohjautuu siihen, että pakkohuutokauppatoimituksessa on huudon esittäjä määrättyyn hetkeen asti huutoonsa sidottu. Onko sitten asian laita näin?

Vapaaehtoiisiin huutokauppoihin nähden on tosin nimenomaisella lainsäädännöksellä ratkaistu kysymys siitä, kuinka kauan huutokaupassa tehty tarjous sitoo tarjouksen tekijää. Hän on näet OikeustoimiL:n 9 §:n 1 mom:n nojalla sidottu, kunnes huutokauppa on päättynyt myytävänä olevan objektin kohdalta tai on tehty korkeampi tarjous, jota ei heti ole hylätty. Tästä seuraa, ettei korkeampi tarjous välttämättä vapauta lähinnä edellistä tarjouksentekijää hänen tarjouksestaan. Huutokaupantoinittajalla on näet erinäisissä tapauksissa sekä oikeus että velvollisuus harkita, voiko hän hyväksyä uuden tarjouksen, vai onko se hylättävä. *Wrede*⁴⁴⁾ huomauttaakin oikein, että vasta sitten kuin myyjä on näyttänyt ottavansa varteen uuden tarjouksen, esim. toistamalla⁴⁵⁾ sen ja siten panemalla sen jatkuvien tarjousten pohjaksi, lähinnä edellisen tarjouksen tehnyt vapautuu sitoutuneisuudestaan. Jos korkeampi tarjous hylätään, hän on edelleenkin sidottu, kunnes tehdään sellainen uusi korkeampi tarjous, jota ei hylätä. Tällöin vaaditaan kuitenkin, että hylkääminen on tehtävä heti. Vaikka katsommekin, että OikeustoimiL:n huutokauppaa koskevia säännöksiä analogisesti voidaan sovel-

tyksissä. Vrt. *Planio et Ripert*, s. 105 ja 289. Myös Saksan tieteisopissa on esitetty samanlainen käsitys. Ks. *Schwalb*, s. 57: »Verkäufer ist der Schuldner, aber der Gläubiger verkauft in dessen Namen — — —». Ks. myös mt., s. 58.

⁴²⁾ Vrt. aikaisempaa esitystä *Alménin* mielipiteestä s. 65, aliv. 27).

⁴³⁾ Vrt. *Huber*, s. 84—86.

⁴⁴⁾ *Wrede*, Oikeustoimilaki, s. 44.

⁴⁵⁾ Vrt. *Almén*, Auktion II, s. 258; *Nellemann*, Auction, s. 69.

taa myös kiinteistön pakkohuutokauppaan silloin kuin tarpeelliset asiaa selvittävät lainsäädännökset muuten puuttuvat, niin ei viimeksi selitettyjä OikeustoimiL:n säännöksiä tarjouksen aiheuttamasta sitoutuneisuudesta mielestämme kuitenkaan voida soveltaa kiinteistön pakkohuutokauppaan. UL 5: 40:n säännökset näet käsityksemme mukaan osoittavat, että laki on jättänyt huutajan omasta tahdonvallasta riippuvaksi, tahtooko hän antaa tarjoukselleen itseään sitovan voiman vai eikö. UL 5: 40:n mukaan korkeimman hyväksytyn tarjouksen tekijän velvollisuus tosin on maksaa heti 1/6 osa kauppahinnasta tai asettaa siitä pantti tahi takaus, mutta ellei hän sitä tee, on kiinteistö heti pantava uudestaan huutoon. Tällöin taas ei huutajalla ole mitään vastuuta, vaikka kiinteistö uudessa myynnissä menisikin huokeammasta hinnasta,⁴⁶⁾ joten hän voi vapautua sitoumuksestaan laiminlyömällä maksun suorittamisen tai vakuuden asettamisen. Tässä on vielä syytä käsitellä kysymystä siitä, eikö poikkeustapauksissa korkeimman tarjouksen tekijä kuitenkin voisi joutua vastaamaan huudostaan, vaikkei hän asettaisikaan laissa vaadittua vakuutta. Onhan UL 3: 20:n säännösten mukaan vastapuolella oikeus hyväksyä huutajan tarjoama vakuus, ja vastapuolella taas pakkohuutokaupassa tarkoitetaan kaikkia niitä, joille tulee osuus kauppahinnasta, koska vakuus juuri asetetaan kaikkien näiden etujen turvaamiseksi. Koska heidän vallassaan on hyväksyä raha-arvoa vaillakin oleva vakuus,⁴⁷⁾ niin täytynee heillä myös olla oikeus kokonaan luopua vaatimasta vakuuden asettamista, minkä johdosta näyttäisi mahdolliselta kiinteistön pakkohuutokaupassa hyväksyä tarjous, vaikka sen tekijä kieltäytyisikin asettamasta vakuutta. Jos sitten aikanaan kauppahinnan maksuvelvollisuus laiminlyötäisiin ja uusi huutokauppa tulisi toimitettavaksi sekä hinta tällöin tulisi alhaisemmaksi kuin ensimmäisessä myynnissä, niin olisi tällainen ensi kerralla korkeimman tarjouksen tehnyt vastuussa kauppahintojen eron korvaamisesta UL 5: 45,2:n säännösten mukaisesti.⁴⁸⁾ Huomattava on kuitenkin, että UL 5: 40,2:ssa on mielestämme laki jättänyt huutajan omasta tahdonvallasta riippuvaksi, tahtooko hän antaa tarjoukselleen itseään sitovan voiman vai eikö. UL 3: 20:n säännösten perusteella voi vastapuoli ainoastaan luopua vaatimasta vakuuden asettamista, jos huutaja sitä anoo. Se taas on sisällöltään vallan toista kuin se, että vastapuoli

⁴⁶⁾ Vrt. *Almén*, Auktion II, s. 229; *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 349; *Alexanderson*, Lärobok, s. 111 ja *Olivecrona*, Förfarandet, s. 122.

⁴⁷⁾ Vrt. *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 139.

⁴⁸⁾ Vrt. *Almén*, Auktion II, s. 229—234; *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 347.

oma-aloitteisesti luopumalla vakuudesta voisi saattaa huutajan huudostaan vastaamaan.⁴⁹⁾ Koska siis huudon esittäjän vastuu riippuu hänestä itsestään, niin ei huuto voi olla vain toinen sopimuksen aikaansaamiseen tarvittavista toisiaan vastaavista tahdonilmaisuuksista, vaan on se vain yksipuolinen tahdonilmaisuus. Katsommekin edellä esitetyn osoittaneen, ettei kauppasopimusteorian oikeellisuutta ole äsken käsitellyllä perusteella näytetty.

Siitä, että velallinen pakkohuutokauppatoimituksen perusteella tulee saamaan omistusoikeuden kauppahintaan, niitä kuitenkin loukkamatta, joilla on vaateilleen parempi oikeus, ei mielestämme vielä voida päätellä, että velallinen joutuisi kiinteistön pakkohuutokaupassa myyjäksi. Tällainen ilmiö on näet selitettävissä siten, että kauppahinta tulee myydyn objektin sijalle, ns. »*dingliche Surrogation*,» jolloin ne oikeudet, jotka ennen kohdistuivat kiinteistöön, nyt kohdistuvat kauppahintaan. Tällainen surrogatio taas on Suomenkin oikeuden mukaan epäilemättä katsottava olevan olemassa, jos kohta rajoitetussa muodossa.⁵⁰⁾ Se ei näet ole niin täydellinen, että kaikki oikeudet, jotka koskevat kiinteistöä, myös tulisivat koskemaan saavutettavaa kauppahintaa. Jos esim. kiinteistö myydään pysyttämättä kiinnitettyä vuokra-, erottamis- tai metsänhakkuuoikeutta voimassa, ei tällaisen oikeuden haltija saa mitään korvausta kauppahinnasta.

Jos katsottaisiin, että ulosottoviranomainen on kiinteistön pakkohuutokaupassa myyjänä velallisen puolesta, seuraisi siitä, että velallinen vastaisi huutokaupantoinittajan toimituksessa mahdollisesti tekemistä virheistä ja niistä aiheutuvan vahingon korvaamisesta.⁵¹⁾ Lisäksi on huomattava, että ulosottoviranomainen huudon hyväksyessään toimii julkisen vallan elimenä hänelle kuuluvassa virkatehtävässä eikä yksityishenkilönä. Sen johdosta hän ei myöskään voi myydä yksityishenkilönä eikä hänellä ole myyjälle kuuluvia oikeuksia saatikka velvollisuuksia, kuten oikeutta kauppahintaan tai kaupanvastuuvellollisuutta jne. Myöskään ei siten saada yksityisoikeudellista sopimusta aikaan, että katsotaan viranomainen velvolliseksi virkatehtäviensä täyttämistä varten, omasta puolestaan henkilökohtaisesti esiintymään myyjänä.

⁴⁹⁾ Ks. *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 122—123.

⁵⁰⁾ Ks. UL 5: 25 ja 30 mom. 2; 6: 9 ja 10. Vrt. ZVG 37 §, N:o 5 sekä 92, 109, 110 § ja 140 § 3 mom. Saksan oikeuden mukaan koskee surrogatio rajattomasti kaikkia oikeuksia. Ks. *Reinhard—Müller*, 92 §, muist. I; *Jaechel—Güthe*, 92 §, muist. I, k. 1; *Hirsch*, *AfBürgR* 25, 1904, s. 224.

⁵¹⁾ Vrt. OikeustoimiL 10, 11, 21, 25—27 § sekä *Wrede*, Oikeustoimilaki, erikoisesti s. 52, 53 ja 55. Ks. BGB 278 §.

Viranomainen on näet elin, jonka avulla valtion täytäntöönpanovalta toteutetaan, eikä hänen velvollisuutenaan voi olla se, että hänen tulisi toimia henkilökohtaisesti yksityisenä sopimuskumppanina.⁵²⁾ Kauppasopimusteorian mukaan on viranomaisen tahdonilmaisu, kuten jo huomautettiin, luonteeltaan yksityisoikeudellinen silloin kuin hän hyväksyy huudon. Tämän tahdonilmaisun esittää silloin joko myynnin alaisen esineen omistaja tai hänen edustajansa. Sanotusta teoriasta johdaisi näin ollen, että sopimuksen pätevyyttä ja vaikutusta koskevat kysymykset olisi ratkaistava yksinomaan kauppasopimusta koskevien säännösten mukaisesti. Niin ei kuitenkaan todellisuudessa ole asianlaita, sillä henkilöt, jotka eivät ole sopimuskumppaneita, voivat saada tällaisen oletetun kauppasopimuksen purkaantumaa esim. valittamalla ulosotto-oikeuteen nojautuvin perustein. Tällainen valitus voidaan perustaa vieläpä sellaisiinkin viranomaisen toimenpiteisiin, jotka on suoritettu ennenkuin varsinaiseen myyntiin edes on ryhdytty.

Edellä esitetystä jo selviää mielestämme, ettei ulosottoviranomaista, joka toimittaa huutokaupan, voida katsoa myyjäksi velallisen puolesta. Jotta taas valtio saataisiin myyjäksi, olisi, kuten edellä jo on selitetty, katsottava, että valtio tekee kauppasopimuksen valtioeliminä toimivien viranomaisten välityksellä ja siten itse tulee myyjän asemaan. Täten valtiokin joutuisi, samoin kuin edellä on esitetty viranomaisesta, toimimaan vain yksityisten asianosaisten välittäjänä ilman mitään oikeuksia tai velvollisuuksia. Tällainen apukäsite käy kuitenkin tarpeettomaksi, mikäli myönnetään, että toimenpide julkisen vallan puolelta jo sinänsä aiheuttaa yksityisen varallisuustilaan sen muutoksen, jota on tarkoitettukin.⁵³⁾ Jos taas katsottaisiin, että velkoja on pakkohuutokaupassa myyjänä velallisen puolesta, seuraisi siitä, että velkoja, tehtyään korkeimman hyväksytyn tarjouksen, päättäisi kauppasopimuksen itsensä kanssa, mikä ei ole mahdollista.

Edellä esitetty syyt osoittavat mielestämme jo riittävän selvästi, ettei velallista ainakaan Suomen oikeuden mukaan voida kiinteistön pakkohuutokaupassa katsoa myyjäksi. Vielä huomautamme, että jos velallinen katsottaisiin myyjäksi, niin tultaisiin, koska myös velallisella on valitusoikeus, siihen omituiseen lopputulokseen, että toinen sopimuskumppaneista voisi saada kauppasopimuksen purkaantumaa niiden oikeutusten perusteella, jotka hänelle kuuluvat ulosotto-oikeuden perus-

⁵²⁾ Huber, s. 90—91.

⁵³⁾ Huber, s. 92.

teella, vaikkei se olisikaan hänelle mahdollista yksityisoikeudellisena sopimuskumppanina.

Tämän jälkeen siirrymme tarkastamaan, voisiko kenties huutokaupaa anonut velkoja esiintyä myyjänä.

Tällaisen teorian kannattajat jakaantuvat kahteen pääluokkaan. Toiset katsovat näet, että huutokaupananojana oleva velkoja on kiinteistön julkisessa pakkohuutokaupassa myyjänä panttioikeutensa perusteella, kun taas toiset katsovat hänen olevan siinä ominaisuudessa täytäntöönpano-oikeuden nojalla.

Edellisen mielipiteen edustajat lähtevät siitä, että kiinteistöä koskevat panttioikeudet oikeastaan ovat luonteeltaan samanlaiset kuin irtaimistoon kohdistuva panttioikeus. Molemmat ovat itse asiassa luonteeltaan oikeuksia velkojan omien rahaksimuuttotoimenpiteiden nojalla saada vieraasta esineestä rahasumma saatavan suoritukseksi.⁵⁴⁾ Irtaimen pantin rahaksimuuton on pantinhaltija julkisella pakkohuutokaupalla yleensä itse oikeutettu suorittamaan,⁵⁵⁾ jolloin huutaja ei saa tavaraa sen entiseltä omistajalta, vaan panttivelkojalta hänen panttioikeutensa perusteella.⁵⁶⁾ Samanlainen asema on sellaisella velkojalla, jolla on saatavansa suorittamisesta panttioikeus kiinteistöön. Kiinnityksenhaltijalla on kiinteistöön panttioikeus kiinnityksen perusteella. Henkilökohtaisen saatavan omaava velkoja taas saa panttioikeuden kiinteistöön, kun se julistetaan ulosmitatuksi. Tällainen velkoja on kiinteistöön kohdistuvan panttioikeutensa perusteella rahaksimuutossa subjektina eli myyjänä,⁵⁷⁾ ja tämän panttioikeutensa perusteella hän luovuttaa huutajalle vieraan omaisuuden. Se seikka, että ulosottoviranomainen suorittaa pakkohuutokaupassa myynnin, on toisten mielestä käsitettävä vain järjestysmääräykseksi. Hän myy vain velkojan puolesta, sillä viimeksi mainittu ei ole luovuttanut hänelle myyntioikeuttaan,

⁵⁴⁾ Vrt. *Caselius*, Omistajankiinnitys, s. 132; *Undén*, Sakrätt I, s. 260, 263 ja 265.

⁵⁵⁾ KK 10: 2; KonkurssiS 76 §. Ks. *Wrede*, Sakrätt, s. 455; *Undén*, Sakrätt I, s. 339. Vrt. *Hirsch*, Rechtsausübung, s. 237 ss.

⁵⁶⁾ Vrt. *Serlachius*, Sakrätt, s. 404: »Pants försäljning genom panthafvaren afhänder egaren och öfverför till köparen eganderätten till panten i kraft af panthafvarens i panträtten liggande befogenhet att föryttra panten.» Väärin on verata panttivelkojan myyntioikeutta komisionäärin oikeuteen kuten *Hernberg*, Def 1922, s. 254, tekee, sillä tällaisessa realisoinnissa velkoja käyttää omaa, eikä vierasta oikeutta, mikä selviää jo siitä, että muussa tapauksessa voisi velallinen vaikkapa kieltää myynnin.

⁵⁷⁾ Ks. *Hirsch*, mt., s. 239—250 ja s. 343; *Eckstein*, s. 78—80 ja s. 82.

vaan on viranomaiselle siirtynyt yksistään myyntioikeuden käyttäminen.⁵⁸⁾ Tämän mielipiteen tueksi viitataan esim. siihen, että velkoja voi peruuttaa huutokaupan. Toisten mielestä taas on viranomainen vain velkojan edustaja.⁵⁹⁾ Osoitukseksi siitä, ettei ulosottoviranomainen ole varsinaisena myyjänä, vedotaan usein myös siihen, ettei hän ole asianomaisiin nähden yksityisoikeudellisessa suhteessa.⁶⁰⁾

Ryhtymättä edellä viimeksi selostettuja teorioja ja niiden oikeellisuutta vastaan tehtyjä runsaita vastaväitteitä tarkemmin selvittämään, katsomme seuraavien näkökohtien jo osoittavan, etteivät nämä teoriat pidä meidän oikeutemme kannalta paikkaansa.

Mielestämme ei velkoja, jolla on kiinteistöön saatavansa vakuudeksi panttioikeus, määrää kiinteistöä huutokaupalla myytäväksi, vaan järjestää ulosottoviranomainen myynnin velkojan pyynnöstä. Jo se tosiasia, että velkojalla nykyisen oikeutemme mukaan on mahdollisuus saada saatavansa perityksi vain julkisen oikeuden käytettävissä olevien mahtikeinojen avulla, merkitsee, ettei hän voi omin keinoin ja toimenpitein saada saatavastaan suoritusta.⁶¹⁾ Huomattava on myöskin, että tällainen konstruktio myöntää velkojalle velalliseen nähden suuremman vallan kuin on tarpeellista, jotta velkoja pääsisi oikeuksiinsa. Velkoja saisi näet huutajaa kohtaan oikeuden kauppahintasaatavaan, vieläpä vaikka se olisi suurempikin kuin velkojan perittävänä oleva saatava. Velkojalle jäisi myös oikeus kauppahintaan, vaikka hänen uloshaettu saatavansa esim. maksun johdosta raukeaisi. Velallisella taas ei olisi velkojan väärinkäytöstä vastaan käytettävänäan mitään tehokasta keinoa. Koska ulosottoviranomainen tosiasiallisesti huolehtii siitä, että kauppahinta maksetaan, sekä jakaa kauppahinnan ynnä toimittaa mahdollisen ylijäämän velalliselle, seuraa mielestämme siitäkin, ettei velkoja voi olla todellisen myyjän asemassa.⁶²⁾ Mitä erikoisesti tulee siihen mielipiteeseen, jonka mukaan pakkohuutokaupassa ulosottoviranomainen katsotaan velkojan edustajaksi, voitaneen se katsoa vääräksi silläkin perusteella, ettei viranomainen valvo ainoastaan huutokaupan

⁵⁸⁾ *Hirsch*, mt., s. 337 ss., s. 344 ja 355.

⁵⁹⁾ Vrt. *Eckstein*, s. 78—79.

⁶⁰⁾ Kysymystä koskevasta kirjallisuudesta ks. tarkemmin *Hirsch*, mt., s. 336, aliv. 4) ja s. 337, aliv. 1).

⁶¹⁾ Vrt. *Sohm*, *GrünhutsZ* 5, 1878, s. 18 ja erikoisesti s. 28; *Fuchs*, s. 98 ja 103. Ks. aikaisempaa esitystä, s. 7 ja 8.

⁶²⁾ Vrt. *Huber*, s. 93—95; *Eggen*, s. 13.

anojan, vaan myös kaikkien velkojen ynnä velallisenkin oikeutta. Lisäksi on ulosottoviranomaisella tällöin monia muitakin tehtäviä.⁶³⁾

On myös katsottu, että velkojan saamisvaateen tyydyttäminen on luonteeltaan prosessuaalinen toimitus, ja tätä käsitystä lähtökohtana pitäen koetettu täytäntöönpano-oikeuden käsitteestä johtua siihen, että velkoja on pakkohuutokaupassa myyjänä.⁶⁴⁾

Tämän katsantokannan tueksi on toisaalta esitetty, että lailliseen vaateeseen perustuva täytäntöönpano-oikeus on sellainen vaateeseen sisältyvä ominaisuus, jonka vaikutus riippuu täytäntöönpanon oikeusperustasta. Toisaalta taas on täytäntöönpano-oikeus erotettu vaateen yhteydestä ja katsottu se luonteeltaan itsenäiseksi velkojalle kuuluvaksi omanavun oikeudeksi. Näitä teorioja olemme jo aikaisemmin tarkemmin käsitelleet. Sen nojalla, mitä niiden suhteen silloin olemme esittäneet,⁶⁵⁾ katsomme, ettei niidenkään perusteella voida todeta kiinteistön pakkohuutokaupassa huutokaupanhakijana olevaa velkojaa myyjäksi. Painostamme vielä uudelleen erikoisesti sitä, ettei velkoja voi olla täytäntöönpano-oikeutensa perusteella myyjänä pakkohuutokaupassa, sillä hänen oikeutensa kohdistuu valtiota eikä velallista vastaan.

Kun mielestämme tulos tähänastisesta tarkastelustamme on, ettei ole syytä hyväksyä teoriaa kiinteistön pakkohuutokaupan sopimusluonteesta, jää tarkastettavaksi teoria sen julkisoikeudellisesta luonteesta.

Tämän teorian mukaan on kiinteistön pakkohuutokaupalla julkisoikeudellinen luonne ja siinä tapahtuva korkeimman tarjouksen hyväksyminen on luonteeltaan konstitutiivinen valtion toimenpide, jolla huutajalle tulee omistusoikeus kiinteistöön. Jotta huudon hyväksyminen voitaisiin katsoa oikeutta perustavaksi toimenpiteeksi, on voitava selvittää, mihin tällainen oikeutta perustava valta pohjautuu. Siihen taas voidaan mielestämme vastata siten, että huudon hyväksymisestä aiheutuvien oikeusvaikutusten perusteena on valtion valta-asema, joka perustuu huutokaupamenettelyn järjestämiseen.⁶⁶⁾ Tämä valta-asema ilmenee siitä, että varsinaiseen pakkomyyntiin liittyvän, jos kohta sitä aikajärjestyksessä edeltävän ulosmittauksen johdosta kiinteistö tulee myymis- ja hukkaamiskiellon alaiseksi.⁶⁷⁾ Valtion viranomaisen päätös, jonka johdosta pakkohuutokauppa järjestetään, aiheuttaa siis kiinteistön

⁶³⁾ Hirsch, Rechtsausübung, s. 356.

⁶⁴⁾ Vrt. Müller, s. 20.

⁶⁵⁾ Ks. edellisestä mielipiteestä esitystä s. 4 ss. ja jälkimmäisestä s. 6 ss.

⁶⁶⁾ Vrt. aikaisempaa esitystä, s. 8 ja s. 18 ss.

⁶⁷⁾ Vrt. UL 4:30,2.

joutumisen myymis- ja hukkaamiskiellon alaiseksi,⁶⁸⁾ mikä ehkäisee yksityisen vapaan hallintavallan ja aikaansaa kiinteistöön nähden oikeudellisen tai ainakin tosiasiallisen julkisen vallan.⁶⁹⁾ Ulosmittaus on aina julkisoikeudellista puuttumista yksityisen oikeusasemaan, ja sen perusteena on valtion arvovalta.⁷⁰⁾ Velkojan pyynnöstä oikeussuojan myöntämiseksi⁷¹⁾ seuraavan myyntimenettelyn alkaminen aiheuttaa siis sen, että kiinteistöön perustetaan valtion täytäntöönpanovalta-asemasta johutuva erikoinen julkisoikeudellinen valtasuhde. Tätä valtaa käytetään, kun viranomaisen hyväksyy korkeimman tarjouksen.⁷²⁾ *Huudon hyväksyminen*, joka huutajalle aiheuttaa omistusoikeuden kiinteistöön, on siis luonteeltaan konstitutiivinen julkisoikeudellinen toimenpide, ts. konstitutiivinen valtion toimenpide.⁷³⁾

Edellä viimeksi esitetyn valossa on vielä syytä tarkastaa huudon

⁶⁸⁾ Vrt. UL 2:17,2 ja 4:1.

⁶⁹⁾ Vrt. *Binding*, *Strafrecht*, s. 618 sekä *Honkasalo*, Lm 1931, s. 251, joka lausuu: »Ulosmittauksen kautta joutuu omaisuus valtiocivallan orgaanin, ulosottomiehen määrittämisen vallan alaiseksi.» — Ulosmittauksen luonteeseen kuuluu, että se toteutetaan vastoin sen tahtoa, johon se on kohdistunut. Se on *yksityisoikeudellisia* loukkauksia vastaan turvattu yksityisoikeudellisella myyntikiellolla (UL 7:3,2 verr. 4:30,2) sekä *rikosoikeudellisia* loukkauksia vastaan rikoslaissa ilmenevällä rangaistusuhalla (RL 16:17 ja 18). Ks. *Wrede*, *Civilprocessrätt* III, s. 127—128; *Utsökningsväsendet*, s. 260—261 ja 318; *Forsman*, *Särskilda brotten* III, 2 uppl., s. 186—187 ja 189—190.

⁷⁰⁾ Vrt. *Mothes*, s. 1 ja *Wrede*, *Utsökningsförfarandets juridiska natur*, s. 177—178.

⁷¹⁾ Ks. aikaisempaa esitystä, s. 15 ss.

⁷²⁾ Vrt. RGZ 1932, Bd. 134, s. 59.

⁷³⁾ Siitä käytetään nimitystä »*die Staatsaktstheorie*». Mainitulla mielipiteellä on nykyisin runsaasti kannatusta. Saksan oikeuden suhteen ks. *Fischer—Schäfer*, 90 §, muist. 1; *Reinhard—Müller*, 82 §, muist. 1; *v. d. Pfordten*, 90 §, muist. 1; *Steiner*, 90 §, muist. 1; *Jaechel—Güthe*, 82 §, muist. 7; *Altmann*, 90 §, muist. 1; *Kretzschmar*, s. 544; *Achilles*, s. 182; *Schneider*, s. 79; *Wondraschek*, s. 18; *Rosenberg*, 209 §, II; *Nussbaum*, s. 80 ja 117; Saksan lainkäytöstä ks. RGZ, 1905, Bd. 60, s. 54; 1908, Bd. 67, s. 382; 1911, Bd. 76, s. 352; 1913, Bd. 80, s. 351; 1917, Bd. 89, s. 80; 1930, Bd. 129, s. 155; 1933, Bd. 138, s. 127. — Itävallan oikeuden suhteen ks. *Walker*, *Grundriss*, s. 88; *Pollak*, s. 852, 933—935; Norjan oikeuden kannalta katsoo *Alten*, s. 179, kiinteistön pakkohuutokaupan olevan lähinnä verrattavissa pakkolunastukseen. Vrt. lisäksi *Skeie*, s. 632, 677—678. — Suomen oikeuden suhteen vrt. *Wrede*, *Utsökningsförfarandets juridiska natur*, s. 166—170 sekä *Civilprocessrätt* III, s. 1, 3, 4, 41—43. Myös Suomen ja Ruotsin tietoisopin mukaan joutuu huutajalle omistusoikeus kiinteistöön siitä, että huutokaupantoimittaja hyväksyy tarjouksen. Ks. *Wrede*, *Civilprocessrätt* III, s. 196 ja 199; *Utsökningsväsendet*, s. 399; *Sakrätten*, s. 181; *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 131; *Trygger*, *Kommentar*, 1 uppl., s. 294, aliv. 1); *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 127.

hyväksymisellä ostajalle perustetun saannon luonnetta, koska sekin selvittää pakkohuutokaupan käsitettä. Tällöin on huomattava, että kun ulosottoviranomainen pakkohuutokaupalla myy kiinteistön, niin toimii hän virka-asemansa perusteella, mutta ei hän minkään itse kiinteistöä koskevan oman oikeutensa nojalla siirrä sen omistusoikeutta. Ulosottoviranomaisen oikeutus suorittaa myynti ei siis ole normina, kun on arvosteltava ostajan myynnin perusteella saaman oikeuden sisältöä ja laajuutta, vaan johdutaan tällöin takaisin sen oikeuteen, jonka kiinteistö on myyty. Tällaisen pakkomyynnin vaikutukset ovat sen johdosta samat kuin vapaaehtoisen myynninkin, ellei erikoisista lainsäädännöksistä toisin johdu. Tällaisista lainsäädännöksistä mainittakoon esim. UL 5: 28, 50 ja 51, joista havaitaan, että kiinnitetyt esineoikeudet, jotka vapaaehtoisissa kaupoissa säilyisivät, voivat pakkohuutokaupan johdosta raueta. Edellä esitetystä voitaneenkin jo päätellä, että kiinteistön pakkohuutokaupassa on ostajan saanto⁷⁴⁾ luonteeltaan derivatiivinen.⁷⁵⁾ Vastaavasti on muuten asianlaita pesän hallinnon suorittamisissa konkurssihuutokaupoissa, sillä konkurssissa samoin kuin siviilitäytäntöönpanossa velallinen säilyttää omistusoikeuden omaisuuteen siksi, kunnes se siihen kohdistettujen oikeustoimien johdosta joutuu häneltä pois,⁷⁶⁾ joten myydessä jokin pesään kuuluva omaisuusesine oikeastaan siirretään ostajalle velallisen omistusoikeus, jonka laadusta taas ostajan oikeus riippuu.⁷⁷⁾ Saannon derivatiivista luonnetta osoittaa myös se, ettei huutokauppakuulutus (UL 5: 21) sisällä asianosaisille kehoitusta preklusion uhalla vastustaa myyntiä,⁷⁸⁾ joten oikean omistajan omistusoikeuteen myynti ilmeisestikään ei vaikuta.⁷⁹⁾

Saannon derivatiivisuudesta johtuu, että haettaessa lainhuutoa julkisessa pakkohuutokaupassa tapahtuneelle saannolle on edellisen omis-

⁷⁴⁾ Saannosta ks. lähemmin *Ekström, Privaträttens allmänna läror*, s. 255 ss.; *Benckert, Exstinktiiva förvärv II*, s. 233 ja 234; *Skarstedt, TFR 1923*, s. 373.

⁷⁵⁾ Näin *Granfelt, Konkursförvaltaren*, s. 196; *Wrede, Utsökningsväsendet*, s. 399 ja 402; *Undén, Sakrätt I*, s. 137, 227 ja 228.

⁷⁶⁾ Vrt. aikaisempaa esitystä, s. 29.

⁷⁷⁾ *Granfelt, Konkursförvaltaren*, s. 213 ja 214.

⁷⁸⁾ Toisin ZVG 37 § 5 mom. ja EO 170 § 5 mom. Ks. *Wolff*, s. 134 ss. ja *Neumann-Lichtblau*, s. 592.

⁷⁹⁾ Ks. *Almén, Auktion II*, s. 13, aliv. 3), joka mm. huomauttaa, että vaikka kiinteistön pakkohuutokauppaa koskevassa vanhimmassa asetuksessa 17/2 1748 olikin säännöksiä, jotka saattoivat viitata siihen, ettei huutokauppasaanto ollutkaan derivatiivinen, niin kumosi 4/3 1752 annettu asetus tällaiset säännökset, ja velvoitettiin kiinteistön ostaja lainhuudattamaan saantonsa »så framt dess fång skall för säkert och fritt från allt klander kunna anses,» kuten asetuksen sanamuoto kuuluu.

tajan omistusoikeus kiinteistöön selvitettävä. Poikkeus tässä suhteessa on tosin olemassa, milloin kiinteistö on myyty siihen kiinnitetyn määrän suorittamiseksi, sillä silloin ei tarvitse näyttää toteen edellisen omistajan omistusoikeutta.⁸⁰⁾ Se johtuu kuitenkin siitä, että kun kiinnitys on vahvistettu tällaisen määrän suorittamisen vakuudeksi, niin samalla on oikeudessa jo asianmukaisella tavalla todettu velallisen omistusoikeus kiinteistöön.⁸¹⁾

Ostajan saannon derivatiivisesta luonteesta johtuu edelleen, että entisellä omistajalla on kaupanvastuuvollisuus, mikäli vastuu pakkohuutokaupan jälkeen yleensä enää voi tulla kysymykseen. Kaupanvastuuvollisuus, joka muuten kuuluu kauppakirjan antajalle, ei siis voi kuulua huutokaupantoinittajalle, jonka ei edes tarvitse ilmoittaa vapauttavansa itseänsä tällaisesta vastuusta.⁸²⁾ Tämän johdosta ei pakkohuutokauppa yleensä katkaise kiinteistönsaannon moittimisoikeutta, mikäli se perustuu entisen omistajan saannon virheellisyyteen, joten tällainen moitekanne voidaan nostaa samoin kuin jos vapaaehtoinen kauppa olisi kysymyksessä.⁸³⁾ Poikkeukset tästä säännöstä mainitaan UL 4: 26:ssa, jossa selostetuissa tapauksissa huutokaupan lainvoimaisuus katkaisee kanne oikeuden. Samoin on asianlaita sen suhteen, joka ulosmittausta toisen velasta toimitettaessa omistajana on hallinnut kiinteistöä tai jolle siitä on kuulunut osa, mutta joka kuitenkin ei ole valittanut ulosmittauksesta.⁸⁴⁾ Jos hän taas olisi saanut huutokaupasta tiedon vasta sen toimittamisen jälkeen, mutta ennenkuin ulosottolaissa määrätty muutoksenhakuaika on kulunut, on hänen valitettava huutokaupasta,⁸⁵⁾ koska huutokauppa muuten tulee hänen suhteensa lainvoimaiseksi.

Tuloksena edelläesitetystä ja ottaen huomioon, että täytäntöönpanomenettely Suomen oikeuden mukaan on luonteeltaan prosessia,⁸⁶⁾ on

⁸⁰⁾ LainhuutoL 9 §. Leimaveroa ei kanneta aikaisemmista luovutuksista, Leimaverol 28/12 1929, 9 §, A, kohta 12.

⁸¹⁾ Ks. Wrede, Sakrätten, s. 206 ja 207; Utsökningsväsendet, s. 402; Caselius, Lm 1927, s. 206; Hernberg, Lainhuudatus, s. 57. Vrt. KKO 1928, Selostuksia, s. 19, N:o 15. — Vastaavasti on asianlaita Ruotsissa 16/6 1875 annetun lainhuudatusasetuksen 8 §:n, L:ssa 28/6 1918, mukaan. Ks. Undén, Kommentar till lagfartsförordningen, s. 45.

⁸²⁾ Vrt. Wrede, Utsökningsväsendet, s. 399 ja 402; Trygger, Kommentar, 1 uppl., s. 360.

⁸³⁾ Vrt. Undén, Sakrätt I, s. 227 ja 228.

⁸⁴⁾ Ks. Wrede, Utsökningsväsendet, s. 402; Civilprocessrätt III, s. 200.

⁸⁵⁾ UL 9: 3 sekä 10: 3.

⁸⁶⁾ Ks. s. 12.

mielestämme kiinteistön julkinen pakkohuutokauppa Suomen oikeuden mukaan määriteltävissä seuraavasti:

Kiinteistön julkinen pakkohuutokauppa on luonteeltaan prosessuaalinen, täytäntöönpanon käsittävä menettely, jolla valtion viranomaisen välityksellä annetaan valtiovallan takaama oikeussuoja oikeudellisten vaateiden toteuttamiseksi, mikä tapahtuu siten, että ulosottoviranomainen hänelle esitetystä pyynnöstä ennakolta julkisella kuulutuksella tiedoitettuaan realisoinnista huutokauppaehtojen mukaisesti ja hyväksymällä toimituksessa läsnä olevien puolesta hänelle täytäntöönpanoelimenä tehdyn korkeimman tarjouksen, perustaa huutajalle kiinteistön omistusoikeuden sekä määrää korkeimman tarjouksen mukaisesti ulosotonalaisen kiinteistön rahaksi muutettavaksi.

IV. KIINTEISTÖN PAKKOHUUTOKAUPAN YLEISET AIKAANSAAMISEDELLYTYKSET.

Nykyään voidaan kiinteistön julkinen pakkohuutokauppa saada aikaan pääasiallisesti neljää eri tietä, nimittäin:

1) tuomioistuimen ratkaisun tai ulosotonhaltijan muunlaisessa lainhakuasiassa kuin UL 2 luv. 17 § 2 mom:n tarkoittamassa, antaman päätöksen, oikeuden vahvistaman sovinnon,¹⁾ välimiesmenettelystä annetussa laissa säädetyn välitystuomion²⁾ ja eräiden lakiin perustuvien vaahteiden perusteella,³⁾ kun maksuvelvollisuus näissä tapauksissa on jollekulle määrätty;

2) ulosotonhaltijan päätöksen perusteella, kun lainhakuteitse perittään saatavaa, josta kiinteä omaisuus on kiinnitetty tai muutoin panttina (UL 2: 17,2);

3) konkurssipesän toimitsijamiesten KonkurssiS 71 §:n 2 mom:n mukaisesti esittämän anomuksen perusteella, että pesään kuuluva kiinteistö myytäisiin ulosottotoimin;⁴⁾

4) maaherran määrätessä kiinteistön myytäväksi siinä tapauksessa,

¹⁾ UL 3: 15; OK 20 luku; KonkurssiS 93 b § 5 mom., L:ssa 12/2 1932, minkä säännösten voimassaoloaika on L:lla 3/12 1937 pidennetty vuoden 1942 loppuun saakka.

²⁾ UL 3: 16; VälimiesmenettelyL 4/2 1928. Vrt. MeriL 9/6 1873, 243 §; PakkolunastusL 14/7 1898, 45 §; VesioikeusL 23/7 1902, 2 luv. 21—23 §; L joukkotyöriitojen sovittelusta 21/3 1925, 14 §; TieL 3/5 1927, 15 §.

³⁾ A ulostekojen, yleisten maksujen, toimituskirjain lunastuksen tai muun sellaisen ulosmittauksesta 27/2 1897; A ulosottomiehistä veroja ja maksuja perittäessä 4/3 1927; UVA 27 §; KyytiL 11/10 1918, 14 §; TieL 3/5 1927, 68 §; YksityismetsäL 11/5 1928, 28 §; Kansaneläkel 31/5 1937, 102 §.

⁴⁾ Ulosottoviranomaisten tulee ryhtyä toimenpiteisiin konkurssipesän omistaman kiinteistön ulosottotoimin myymiseksi, kunhan vain pesän hallinnon puolesta on heille esitetty tästä pyyntö asianmukaisella tavalla. Tällaisilla viranomaisilla ei kuitenkaan ole oikeutta eikä velvollisuuttakaan kontrolloida, olisiko kenties kiinteistö konkurssioikeudellisten syiden perusteella ollut ensin myytävä julkisella konkurssihuutokaupalla. Näin *Almén*, Auktion I, s. 115 ja *Granfelt*, Konkursförvaltarens, s. 101.

että eräänlaiset puutavarayhtiöt ovat ostaneet ulosottohuutokaupassa maalla olevan kiinteistön sitä kuitenkaan määrääjassa uudelleen myymättä.⁵⁾

Myös ulkomaan tuomioistuinten tuomioitten ja päätösten sekä hallinnollisten viranomaisten päätösten ja ulkomaisten välitystuomioitten perusteella voidaan eräissä tapauksissa anoa Suomessa sijaitsevan kiinteistön huutokaupalla myyntiä.⁶⁾

Ennenkuin tuomioistuimen tai ulosotonhaltijan ratkaisu on saanut lainvoiman, ei kiinteistöä yleensä saada julkisella pakkohuutokaupalla myydä (UL 3: 7 ja 17). Kuitenkin näyttää siltä, että erikoisten lainsäännösten perusteella poikkeus on tehtävä vekseli- ja shekkiasioissa annettuihin tuomioihin nähden.⁷⁾ Säädetäänhan nimenomaan 14/7 1932 annetun VekseliL:n 95 §:ssä⁸⁾ ja samana päivänä annetun ShekkiL:n 73 §:ssä, että tällaiset tuomiot on pantava täytäntöön sen estämättä, etteivät ne ole saaneet lainvoimaa, ja selitetään vielä lisäksi, ettei tällöin täytäntöönpanoa saada viivyttää sen johdosta, että tappiopuoli tarjoaa tuomitusta määrästä vakuutta. Rajoituksena on vain se, ettei voittopuoli, ennenkuin tuomio on lainvoimainen, saa nostaa, mitä sille on tuomittu, ellei se aseta panttia tai takausta takaisinmaksamisesta, jos tuomio muuttuu. Mielestämme asia onkin näin käsitettävä, mikä selviää seuraavasta.

Mitä ensinnäkin vuoden 1734 lakiin⁹⁾ tulee, on siinäkin havaittavissa sama periaate kuin mistä yllä jo on mainittu, se näet, ettei tuomiota yleensä saa panna täytäntöön, ennenkuin se on saanut lainvoiman. Siinä on kuitenkin säännöksiä, jotka osoittavat, että poikkeustapauksissa, mm. eräissä vekseliasioissa, on täytäntöönpano sallittua sellaisten-

⁵⁾ A koskeva rajoituksia eräänlaatuisten yhtiöiden ja yhdistysten oikeuteen kiinteistön hankintaan maalla, annettu 15/1 1915, 7 §. Tapauksissa, jotka oli O.Y. Maakiinteistöpankissa otettu käsiteltäviksi ennen v. 1936 loppua, oli erinäisten määräysten mukaan ylivelkaantuneeksi katsottavan maanviljelijän esittämän anomuksen perusteella hänen kiinteistönsä ulosottoimin myytävä hänen velkojensa maksuksi. Ks. VakauttamisL 17/2 1933, 11 a §, L:ssa 2/6 1933 ja sanotun lain 20 §, L:ssa 29/12 1934.

⁶⁾ Ks. esitystä s. 22, aliv. 89).

⁷⁾ UL 3: 11.

⁸⁾ Vastaavanlainen säännös oli 87 §:ssä 29/3 1858 annettua vekselisääntöä, joka kumosi 21/1 1748 annetun vekselisäännön.

⁹⁾ Siinä puhutaan vekselistä mm. KK 17: 14; OK 6: 1; 22: 1, 25: 3; 30: 9. Varsinaisia vekselioikeudellisia säännöksiä ei kylläkään ole vuoden 1734 laissa, sillä niiden katsottiin kuuluvan taloudellisen lainsäädännön piiriin. Ks. *Granfelt, Växeltärens grunddrag*, s. 25.

kin tuomioiden perusteella, jotka eivät ole lainvoimaisia.¹⁰⁾ Mitä sitten erikoisesti tulee vekseli- ja shekkiasioiden luonteeseen, on huomattava, että menettely niissä on erikoislaatuista,¹¹⁾ sillä pyritään näet suurempaan nopeuteen ja yksinkertaisuuteen kuin yleisessä prosessissa. Tämä pyrkimys on saavuttanut ilmaisumuotonsa myös niiden täytäntöönpanoa koskevilla sangen ankarissa säännöksissä,¹²⁾ ja on mielestämme tämä päämäärä, täytäntöönpanon nopeus ja yksinkertaisuus, pyrittävä saavuttamaan samalla tavalla, siitä riippumatta millaiset varallisuusesineet, kiinteistöön tai irtaimistoon kuuluvat, kulloinkin olosuhteiden johdosta joutuvat ulosotonalaisiksi.¹³⁾ Katsommekin sen johdosta, että vekseli- ja shekkiasioissa annetun tuomion perusteella, joka ei vielä ole lainvoimainen, kiinteistökin voidaan pakkohuutokaupalla myydä.¹⁴⁾ Tämä on mielestämme sopusoinnussa sen periaatteen kanssa, että yleisiä prosessuaalisia sääntöjä voidaan soveltaa erikoislaatuisiin menettelylajeihin vain, ellei viimeainittuihin nähden ole poikkeusmääräyksiä olemassa.¹⁵⁾ Huomattava on myös, että Ruotsin tieteisopissa on vekselilain täytäntöönpanoasetuksen 7/5 1880 5 §:n 6 mom:n vastaavansisällöistä säännöstä: »Dom i växel mål gånge, där den vinnande det äskar, i verkställighet genom utmätning och det utmättas försäljning ändå att ändring i domen sökes — —» tulkittu siten, että se koskee sekä kiinteistöä että irtaimistoa, näin siitä huolimatta, että kiinteistön pakkohuutokaupalla myynti sielläkin yleensä edellyttää tuomion lainvoimaisuutta.¹⁶⁾

Oikeuden vahvistama sovinto pannaan täytäntöön siinä järjestyksessä kuin lainvoiman saaneesta tuomiosta on säädetty¹⁷⁾ siitä riippumatta, onko sovinto tehty oikeudessa suullisesti vaiko kirjallisesti. Täytäntöönpanon suoritus ei edellytä, että oikeuden ratkaisun olisi tullut saada lainvoima ennen kuin täytäntöönpanoon ryhdytään,¹⁸⁾ sillä sovintoa ei

¹⁰⁾ Ks. UK 3: 5; OK 26: 2; *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 54—55.

¹¹⁾ *Wrede—Sjöström*, s. 155; *Hassler*, Civilprocessrätt, s. 120.

¹²⁾ *Grönvall*, Växel- och checklagarna, s. 97.

¹³⁾ Vrt. UL 4: 2 ja 3.

¹⁴⁾ Vrt. *Sjöström*, Das Zivilprozessrecht in Finnland (Leske—Loewenfeld), s. 536.

¹⁵⁾ Vrt. *Sjöström*, Tredskodom, s. 221; *Wach*, Handbuch I, s. 278.

¹⁶⁾ Ks. *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 123; *Hassler*, Exekutionsrätt I, 1 uppl., s. 91—92 (2 uppl. vastaavassa kohdassa, s. 87—88, ei tästä mainita mitään); RUL 40 ja 51 §.

¹⁷⁾ UL 3: 15.

¹⁸⁾ *Wrede*, Civilprocessrätt II, s. 46, 53—55; Civilprocessrätt III, s. 59—60; *Hassler*, Exekutionsrätt I, s. 96.

voida muutoksenhakukeinoin alistaa ylempiasteisen tuomioistuimen harkintaan, koskei sovinto käsitä tuomiota.¹⁹⁾ Sovinnolla näet jo sinänsä välittömästi järjestetään asianosaisten väliset oikeussuhteet.²⁰⁾ Täytäntöönpanoanomus saadaan tällöin esittää suullisesti suoraan ulosottomiehelle.²¹⁾ Jos taas välitystuomio on kysymyksessä, on täytäntöönpanoa kirjallisesti anottava ulosotonhaltijalta,²²⁾ jolla lienee oikeus tehdyn hakemuksen johdosta ensin kuulustuttaa vastapuolta, mikäli hän harkitsee sen tarpeelliseksi.²³⁾ Ulosotonhaltijan määräys täytäntöönpanon suorittamisesta toteutetaan tällöin ikäänkuin lainvoimainen tuomio olisi kysymyksessä, ellei ylempi viranomainen toisin määrää.

Aikaisemmin on jo huomautettu, että on olemassa erinäisiä julkis-oikeudellisia maksuja, joiden perusteella ulosmittaus eri säännösten nojalla voidaan suorittaa vain maksuunpanon perusteella ilman erikoista tuomiota tai päätöstä. Tällaisissa tapauksissa ovat vaateet yleensä niin selviä ja niiden oikeellisuus siksi todennäköinen, että on jätetty ulosottoviranomaisen harkintaan, voidaanko täytäntöönpano suorittaa. Menettelyn perusteena on vielä se, että tällaisten maksujen periminen on katsottu luonteeltaan kiireelliseksi. Maksujen ulosottoa varten on tarpeen, että ne on asianmukaisessa järjestyksessä pantu maksettaviksi ja että ulosottomiehellä on rästi- tai muu luettelo, josta maksuvelvollinen käy selville. Lisäksi vaaditaan, että maksuvelvollista on kehoitettu suorittamaan maksu, joko se sitten on tapahtunut jättämättä hänelle maksulippu, antamalla yksityinen huomautus tai julkisesti kuuluttamalla.²⁴⁾

Koska kysymys päätöksen lainvoimaisuudesta on kiinteistön pakko-huutokaupan toimittamisen kannalta varsin tärkeä, kuten edellä esitetystä jo on ilmennyt, on syytä sitä vielä seuraavassa tarkastaa.

Lainvoiman on tuomioistuimen ratkaisu saanut, kun siihen ei enää voida hakea muutosta varsinaisin muutoksenhakukeinoin.²⁵⁾ Vaikka takaisinsaanti (OK 12:4) kuuluukin tällaisiin muutoksenhakukeinoin-

¹⁹⁾ Wrede, Civilprocessrätt II, s. 55.

²⁰⁾ Wrede, mt., s. 46; Hassler, Civilprocessrätt, s. 145—146.

²¹⁾ Vrt. UL 3:2.

²²⁾ UL 3:16 ja 21.

²³⁾ UL 7:18. Vrt. Hassler, Exekutionsrätt I, s. 97.

²⁴⁾ A ulostekojen jne. ulosmittauksesta 27/2 1897, 3 ja 6 §. Vrt. UVA 27 §. — Lainvoiman saaneessa maanmittaustoimituksessa jako-osakkaiden suoritettaviksi määrättyt siirtokustannus- ym. maksut kuuluvat sellaisiin julkis-oikeudellisiin maksuihin, joista edellä on ollut kysymys. Ks. KKO, Selostuksia 1932, s. 92, N:o 52. Ks. myös keskustelukysymystä JFT 1928, s. 460 ss.

²⁵⁾ Wrede—Sjöström, s. 137; Granfelt, Civilprocessrätt, s. 70.

hin, voidaan kuitenkin alioikeuden tuomio, josta ei ole vedottu, panna täytäntöön, ellei oikeus, jossa takaisinsaantikanne on vireillä, toisin määrää.²⁶⁾ Lainhakuasiassa taas saa päätös lainvoiman, kun valitusaika (UL 10: 3) on kulunut, eikä valitusta ole tehty, tai kun hovioikeus on tehdystä valituksesta antanut päätöksensä.²⁷⁾ Vaikka päätös onkin saanut aineellisen oikeusvoiman vasta sitten kuin takaisinsaannin määräaika (UL 2: 21) kannetta nostamatta on kulunut umpeen,²⁸⁾ on se jo sitä ennenkin saanut lainvoiman UL:n tarkoittamassa merkityksessä, sikäli näet, että lopullinen täytäntöönpano saa tapahtua. Säädetäänhän UL 3: 17,¹ ssä, että nyt kysymyksessä olevan laatuista ulosotonhaltijan päätöstä pantaessa täytäntöön on noudatettava, mitä samassa luvussa on määrätty alioikeuden tuomiosta. Kun taas yksipuoliseen tuomioon, josta ei ole vedottu, haetaan OK 12: 4:n nojalla muutosta takaisinsaantihaasteella, menee tuomio kuitenkin täytäntöön, ellei oikeus, jossa sellainen kanne on vireillä, toisin säädä (UL 3: 13). Sama koskee siis myös ulosotonhaltijan päätöstä, jossa maksuvelvollisuus on jollekin määrätty. Voitaneenkin sanoa, että UL:n mukaan on päätös katsottava lainvoimaiseksi silloin kuin siihen ei enää voida hakea oikaisua varsinaisilla devolutiivisilla²⁹⁾ muutoksenhakuineilla.³⁰⁾

Jos lainvoimaisen tuomion täytäntöönpano on sidottu määrätynlaisen ehdon täyttämiseen, velkoja esim. on velvoitettu johonkin vastasuoritukseen, on velkojan velvollisuutena ensin omalta kohdaltaan toteuttaa ehto tai sopivalla tavalla jättää rahat ulosottoviranomaisen haltuun ennen kuin viimeksimainittu voi ryhtyä realisoimistoimenpiteisiin.³¹⁾

Säännöksiä ei ole siitä, miten täytäntöönpanossa on meneteltävä silloin kuin tuomio on osaksi lainvoimainen ja osaksi siihen taas on haettu muutosta. Tähän lienee vastattava eri tavoin ensinnäkin siitä riippuen, onko kysymyksessä yksi vaade vaiko useampia. Jos on kysymys vain saman vaateen eri osista, niin voitaneen UL 3: 7:n sanamuodosta: »Kun

²⁶⁾ UL 3: 13,¹.

²⁷⁾ *Granfelt*, JFT 1912, s. 217; *Wrede*, Civilprocessrätt III, s. 94—95, joka kuitenkin s. 94 aliv. 5) huomauttaa käytännössä katsotun, että lainvoimaisuus siinä merkityksessä, mikä mainitaan *Takausta* 1 §:ssä, saavutetaan vasta silloin kuin takaisinsaantia varten määrätty aika on kulunut umpeen. Ks. KKO, Selostuksia 1927, s. 81, N:o 44 ja Def 1928, oik. tap., s. 13.

²⁸⁾ Ks. *Wrede*, mt., s. 94; *Trygger*, Kommentar, 2 uppl., s. 101 ja 104; *Agge*, s. 91 ss.

²⁹⁾ Ks. *Wrede—Sjöström*, s. 142—143; *Kallenberg*, Rättsmedlen, s. 3.

³⁰⁾ Vrt. *Granfelt*, JFT 1912, s. 217; *Hassler*, Exekutionsrätt I, s. 70.

³¹⁾ *Hassler*, mt., s. 72 ja 78.

— — — tuomioon haetaan muutosta — — —» päätellä, että ulosoton kannalta on tuomio kokonaisuutena katsottava sellaiseksi, joka ei vielä ole lainvoimainen. Mikäli on ollut tuomittava useasta vaateesta, voitaneen tuomio johonkin nähden lainvoiman saavuttaneena panna täytäntöön, vaikka muutosta johonkin muuhun nähden olisi haettu, näin kuitenkin sillä edellytyksellä, ettei muutoksenhaku voi toiseen mitään vaikuttaa.³²⁾ Kahden tai useamman tappiopuolen taas ollessa kysymyksessä ja tuomion ollessa johonkukin, mutta ei kaikkiin nähden lainvoimainen, voitaneen se panna edellistä vastaan täytäntöön, ellei täytäntöönpanon luonteesta johdu, että se voidaan kohdistaa vain kaikkiin yhdessä.³³⁾

Mielestämme voidaan päätös, vaikkei se olekaan saanut lainvoimaa, panna kiinteistön suhteen täytäntöön sikäli, että huutokauppa kuulutetaan ja kaikki sitä varten tarpeelliset alustavat toimenpiteet suoritetaan. Huutokaupan toimittaminen on kuitenkin peruutettava, ellei viimeistään huutokauppatoimitukseen ryhdyttäessä näytetä, että päätös on lainvoimainen.³⁴⁾

Ennenkuin kiinteistö voidaan kuuluttaa julkisella pakkohuutokaupalla myytäväksi, se on julistettava ulosmitatuksi, tapahtukoon se joko ulosotonhaltijan UL 2: 17:n määräysten mukaan antaman päätöksen yhteydessä tai ulosottomiehen muissa tapauksissa suorittaman ulosmittauksen perusteella.³⁵⁾ Ulosmittauksen vaikutuksesta huomautettakoon erikoisesti, ettei ulosmittauksesta tehty valitus estä täytäntöönpanon jatkamista, ellei sitä erikoisesti määrätä keskeytettäväksi (UL 9: 12 verr. 9: 9 ja 10: 14). Vaikkei tässä olekaan syytä tarkemmin ryhtyä selvittämään, mitä vaikutuksia kiinteistön ulosmittaamisella on, lieinee kuitenkin paikallaan tarkastaa, mitä pakkohuutokaupan toimittamiseen vaikuttaa sellaisen kiinteistön ulosmittaaminen, josta ennen

³²⁾ Trygger, Kommentar, 1 uppl., s. 114. Vrt. Kallenberg, Rättsmedlen, s. 177 ja 203.

³³⁾ Hassler, Exekutionsrätt I, s. 77.

³⁴⁾ Serlachius, Sakrätten, s. 368. Trygger, Kommentar, 1 uppl., s. 308, aliv. 2), sen sijaan katsoo ilmeiseksi, ettei huutokauppaa saada kuuluttaa, ennenkuin huutokaupantoinittajalle on jätetty lainvoimaisuustodistus. Mielestämme Serlachius kuitenkin on oikeassa, sillä lain sanamuodosta (UL 3: 7 ja 17) selviää, että vain myynti, eikä kuuluttaminen, on kiellettyä ennenkuin tuomio tai päätös on lainvoimainen. Käytännöllisistä syistä voi tällainen menettely asian jouduttamiseksi usein olla sangen hyödyllinen.

³⁵⁾ Poikkeuksen tekee myynti, joka tapahtuu 15/1 1915 annetun, rajoituksia eräänlaatuisten yhtiöiden ja yhdistysten oikeuteen kiinteistön hankintaan maalla koskevan A:n 7 §:n perusteella.

ulosmittausta ³⁶⁾ on myyty määräala ja se lohottu itsenäiseksi tilaksi ennen emätilan ³⁷⁾ huutokauppaa.

Asiaa on eri tavalla arvosteltava sen mukaan, onko ulosmittaus suoritettu kiinnitetyn tai maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta nauttivan saatavan vaiko kiinnittämättömän saatavan perusteella. Edellisissä tapauksissa vaikuttaa kysymykseen vielä se, onko erottamisoikeuden vakuudeksi ehkä vahvistetulla kiinnityksellä paremmuusjärjestyksessä huonompi vai parempi sija kuin kiinnitysoikeutta nauttivalla saatavalla.

Jos on kysymyksessä kiinnitetty tai maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta nauttiva saatava, jolla on paremmuusija ennen erottamisoikeutta, tai ellei erottamisoikeuden vakuudeksi ole kiinnitystä haettu, niin on ilmeistä, että myös lohkotila on pakkohuutokaupalla myytävä. Poikkeus on kuitenkin tehtävä, jos lohkotilan omistaja on lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta 12/1 1937 annetun L:n säännösten perusteella jo ennen huutokauppaa jättänyt oikeudelle hakemuksen vastuusta vapauttamisesta tai vastuun rajoittamisesta. Tällöin on näet oikeuden määrättävä, jos on todennäköistä, että anomukseen voidaan suostua, että täytäntöönpano keskeytetään lohkotilan osalta, kunnes hakemus on loppuun käsitelty. Jos anomukseen sitten suostutaan, on päätös voimassa muutoksenhausta huolimatta, kunnes asia on ratkaistu lainvoimaisella tuomiolla. Mikäli lohkotila on päätöksellä määrätty emätilan kiinnityksestä vapaaksi, ei sitä tietenkään enää voida myydä. Jos sen vastuu taas on rajoitettu johonkin rahamäärään, ei sitä suurempaa summaa voida lohkotilasta periä emätilaan kiinnitetyn velan maksuksi.³⁸⁾ — Mikäli erottamisoikeuden vakuudeksi haetulla kiinnityksellä on ollut parempi sija kuin perittävänä olevalla kiinnitetyllä saatavalla, on lohkotila, emätilan ulosmittauksesta huolimatta, vapautunut, kun se on maarekisteriin merkitty itsenäiseksi tilaksi,³⁹⁾ joten sitä ei voida enää huutokaupalla myydä.

³⁶⁾ Jos alue on myyty kiinteistön jo ollessa ulosmitattuna, ei sen lohkominen UL 4: 30,2:n ja 7: 3,2:n säännösten johdosta ole voinut tulla kysymykseen.

³⁷⁾ Yhdenmukaisesti sen terminologian kanssa, jota käytetään 12/1 1937 annetun L:n lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta 1 §:ssä, nimitämme seuraavassa emätilaksi sellaista maarekisteriin merkittyä tilaa, josta lohkotila on erotettu, sekä kantatilaksi tilaa, joka erottamisen jälkeen on jäänyt emätilasta jäljelle.

³⁸⁾ Samoja määräyksiä on vastaavasti sovellettava panttioikeuteen, joka rasittaa emätilaa maksamattomasta kauppahinnasta voimassa olevien säännösten perusteella. Ks. erikoisesti sanotun L:n 2, 3, 5, 8—10 §.

³⁹⁾ JA 207 ja 208 §.

Tarkastakaamme sitten, miten on asianlaita, kun ulosmittaus on tapahtunut kiinnittämättömän saatavan johdosta, eikä erottamisoikeuden vakuudeksi ole haettu kiinnitystä. Koska ulosmittaus on suoritettu vasta sen jälkeen kuin määräala jo oli myyty, niin täytyy katsoa, että ulosmittauksesta huolimatta erottamisoikeuden kiinnittäminen on ollut sallittua. Vaikka näet kiinteistö onkin ulosmittauksen johdosta joutunut hukkaamiskiellon alaiseksi,⁴⁰⁾ niin on UL 7:3,2:n mukaan kiinnitys sallittu, kun on kysymyksessä sellainen nautinto- tai muu oikeus, joka perustuu aikaisemmin tapahtuneeseen myönnytykseen. Erottamisoikeuden kohdistuessa itseasiassa välittömästi kiinteistöön voitaneen sellaisen oikeuden kiinnittämiseen soveltaa äsken mainitun lainkohdan säännöksiä, mistä taas on mahdollista päätellä, että erottamisoikeuden kiinnittämisen ollessa sallittua täytyy myös olla lupa suorittaa lohkominen, vaikkei tällaista kiinnitystä olisi haettukaan. Koska siis ulosmittauksen vaikuttama myymis- ja hukkaamiskielto ei ole voinut äsken mainitun ulosottolain kohdan mukaan estää erottamisen suorittamista ja erottaminen taas on ollut JA:n säännösten mukaan ⁴¹⁾ sallittua, niin on alueen ulosmittauksen katsottava rauenneen lohkomistoimituksen päättyessä.⁴²⁾ Siitä taas johtuu, että vain kantatila on myytävä pakko-huutokaupalla.

⁴⁰⁾ UL 4:30,2.

⁴¹⁾ Ks. JA 36 § 2 mom.

⁴²⁾ Näin KKO, Selostuksia 1932, s. 255, N:o 137. Vrt. *Moring*, Skiftesrätt, s. 256—257.

V. HUUTOKAUPANTOIMITTAJA JA ASIAN- OSAISET.

Seuraavassa tarkastamme, mikä kiinteistön pakkomyynnissä on erikoista siinä esiintyviin henkilöihin nähden, jolloin varsinaisesti tulevat kysymykseen huutokaupantoinnittaja ja asianosaiset.

Huomautamme aluksi, asiaan syvemmin puuttumatta, että kiinteistön sijaitsemispaikka oleellisessa määrässä ratkaisee, kuka huutokaupan joutuu toimittamaan, joskin velallinen maalaiskiinteistöön nähden voi myös asiaan vaikuttaa. Maalla olevan kiinteistön pakkohuutokaupan toimittaa näet joko ulosotonhaltija tai ulosottomies tahi joku sopiva henkilö, jonka ulosotonhaltija on määrännyt olemaan ulosottomiehenä erityistä asiaa varten tai jossakin piirissä,¹⁾ mutta saa velallinen maalla, määräämällä huutokaupapaikan, valita, kuka heistä joutuu huutokaupan toimittamaan.²⁾ Kaupunkikiinteistön taas myy maistraatti, toimikoonpa se ulosotonhaltijana tai ulosottomiehenä.³⁾ Kruununvoudin tai maistraatin sijainen ei saa huutokauppaa toimittaa.⁴⁾

Kiinteistön pakkohuutokaupan suhteen mainittakoon erikoisuutena, että siinä voi joutua esiintymään ulosottomiehen tai ulosotonhaltijan määräämä toimitsijamies,⁵⁾ jonka on tehtävä huutokaupantoinnittajalle tili ennen velkojainkeskustelua.⁶⁾ Koska tällainen toimitsija on oikeudelliselta luonteeltaan katsottava ulosottomiehen apulaiseksi,⁷⁾ ei toimitsija mielestämme ole velvollinen tekemään tiliä toimestaan velkojalle, jonka hakemuksesta hän on toimitsijaksi määrätty, eikä ylimalkaan muullekaan yksityiselle saamamiehelle. Jos toimitsija laiminlyö tilintekovelvollisuutensa eikä huutokaupantoinnittaja puutu asiaan, voivat

¹⁾ UL 5: 12 ja 1: 5 verr. 1: 4.

²⁾ UL 5: 13.

³⁾ UL 5: 14 ja 15.

⁴⁾ UL 1: 4—6.

⁵⁾ UL 4: 24 ja 25 sekä 7: 3 ja 7.

⁶⁾ Käyttämisa 15 ja 16 §. Vrt. *Honkasalo*, Lm 1938, s. 162 ja 167.

⁷⁾ *Wrede*, Civilprocessrätt III, s. 40.

velkojat oikeudessa vaatia, että toimitsija velvoitetaan antamaan tilitys huutokaupantoinnittajalle, mutta ei heille.⁸⁾

Miten sitten huutokaupantoinnittajan tulee suhtautua niihin erilaisiin vaateisiin nähden, jotka kiinteistön pakkohuutokaupassa ilmoitetaan? Vaikka näitä asioita jäljempänä yksityiskohtaisesti tullaan tarkastamaan, lienee jo tässä muutama yleishuomautus sallittu.

Siitä, mitä jo aikaisemmin olemme esittäneet,⁹⁾ käy ilmi, ettei huutokaupantoinnittaja enää huutokauppatilaisuudessa tutki perittävänä olevan vaateen olemassaoloa, sillä sen osoittaa jo täytäntöönpanokelpoinen oikeusperusta. Muunlaiset vaatteet taas voidaan mielestämme sopivasti jaotella kuuluviksi pääasiallisesti johonkin seuraavista luokista: vaateisiin, joita ei voida ottaa huomioon; riidattomiin huomioon otettaviin vaateisiin; riitaisiin huomioon otettaviin vaateisiin. Niistä seuraa myöhemmin tarkempi esitys.

Vaikeaan asemaan saattaa huutokaupantoinnittaja joutua, kun häntä vaaditaan velkojainkeskustelussa tarkkaan ilmoittamaan, mitä kiinteistön myynti oikeastaan käsittää, sisältyykö kiinteistöön esim. ainesosina tai tarpeistona erinäistä omaisuutta, kuten koneita, johtoja, irrallisia rakennuskiviä, halkoja, tukkeja jne. Tällaisissa tapauksissa esiintyy usein sellaisia oikeuskysymyksiä, joita huutokaupantoinnittaja ei voi myyntitilaisuudessa ratkaista. Hänen voi senvuoksi olla pakko selittää myyvänsä kiinteistön sellaisena kuin huutokauppatilaisuudessa käsillä olevat viralliset asiakirjat osoittavat ja mitä siihen lain mukaan kuuluu. Asianosaisilla on sitten myöhemmin tilaisuus riidellä oikeudessa siitä, mikä seurasi myynnissä ja mikä jäi sen ulkopuolelle. Huomautettakoon lisäksi, että heidän on myös ollut mahdollista jo ennen huutokauppaa ottaa asioista selkoa. Huutokauppaa ei mielestämme voidakaan saada kumoon sillä perusteella, ettei huutokaupantoinnittaja ole ryhtynyt ratkaisemaan tällaisia oikeuskysymyksiä, koskei hän edes ole siihen pätevä, eikä pakkohuutokaupan summaarinen luonnekaan edellyttä riita-asioiden ratkaisemismenettelyä.¹⁰⁾ Jos hän kuitenkin näin olisi tehnyt ja esim. selittänyt, että määrätty omaisuus seuraa kauppaa, on asiallisten haettava huutokauppatoimitukseen muutosta tavallisia muutoksenhakukeinoja käyttämällä. Jos taas huutokauppa voittaa lainvoiman, on korkeimman tarjouksen tekijä saanut omakseen sen omai-

⁸⁾ Vrt. KKO, Tiedonantoja 1935, s. 780, N:o 557.

⁹⁾ Ks. s. 24 ss.

¹⁰⁾ Vrt. OO:n päätöstä 1912, JFT 1913, bil., s. 328 a, N:o 13 ja KKO, Selostuksia 1935, s. 38, N:o 22; Tiedonantoja 1936, s. 410, N:o 280.

suuden, joka hänelle huutokauppaehtojes mukaan on vakuutettu. Eri asia on, että huutokaupantoinnittaja voi joutua korvausvelvolliseksi virkavirheen perusteella.

Tämän jälkeen siirrymme selvittämään, mitä asianosaiskäsite kiinteistön pakkohuutokaupassa merkitsee. Heti aluksi mainittakoon, ettei Suomen voimassa olevassa ulosottolaissa määrätä, ketkä kiinteistön pakkohuutokaupassa on katsottava asianosaisiksi,¹¹⁾ vaan käytetään heistä pääasiallisesti termiä »asianomistaja» (UL 5: 21 ja 25,²⁾ ikäänkuin käsite ilman muuta olisi selvä.¹²⁾ Myös käytetään, vaikka rajoitetussa merkityksessä, asianosaisesta UL:ssa nimityksiä »voittopuoli», »vastapuoli», »tappiopuoli», »riitapuoli».¹³⁾ Kysymys jää siis tulkinna varaan, jolloin ohjetta kuitenkin osaksi saadaan siitä, mitä varsinaisessa siviiliprosessissa eli oikeudenkäynnissä on asianosaiskäsitteestä esitetty, sillä molemmissahan on kysymys oikeussuojan myöntämisestä yksityisoikeudellisille eduille.¹⁴⁾

Asianosaiskäsitteestä varsinaisessa siviiliprosessissa on Suomenkin tietoisopissa esitetty eri mielipiteitä siitä riippuen, onko asetettu ns. aineellisen eli asiallisen vai muodollisen eli puhtaasti prosessuaalisen asianosaiskäsitteen kannalle vaiko omaksuttu eräänlainen välitysteoria. Aineellisen asianosaiskäsitteen mukaan on lähtökohdaksi otettu asianosaisen suhde siihen yksityisoikeudelliseen etuun, jolle oikeudenkäynnissä oikeussuojaa haetaan, ja katsottu, että vain tällaisen riidanalaisen yksityisen oikeussuhteen subjektit ovat asianosaisia.¹⁵⁾ Prosessuaalisen asianosaiskäsitteen kannattajat taas painostavat sitä seikkaa, että prosessioikeussuhde on kokonaan erotettava riidanalaisesta yksityisoikeussuhteesta ja katsottava itsenäiseksi julkisoikeudelliseksi oikeussuhteeksi, sekä määrittelevät asianosaisiksi ne yksilöt, joiden nimessä oikeutta käydään.¹⁶⁾ Välittävää kantaa edustavat ne, jotka asianosaiskäsitettä

¹¹⁾ Toisin esim. ZVG 9 § ja NL 113 §. Saksan oikeuden suhteen ks. tarkemmin esim. *Goldschmidt*, *Zivilprozessrecht*, s. 373.

¹²⁾ Vrt. OK 15: 7, 8 ja 10. Nimitystä »asianosainen» käytetään mm. OK 4: 2 ja 30: 6, 7, 8. Ks. *Kallenberg*, *Civilprocessrätt I*, s. 514.

¹³⁾ UL 8: 7 ja 8; 10: 1, 2, 5 ja 9. Vrt. esim. OK 11: 1; 12: 1; 14: 6; 21: 4.

¹⁴⁾ Ks. esitystä s. 12, s. 18 ss. Vrt. *Kallenberg*, *Civilprocessrätt I*, s. 10 ss. sekä s. 501 ss.

¹⁵⁾ Ks. tästä tarkemmin *Sundström*, *Asianosaiskäsitteestä*, s. 28 ss. Oikeussuhteen ei tarvitse olla suorastaan riitainen, vaan voi asianlaista olla sitenkin, että sen suhteen on ilmaantunut oikeudellisessa suhteessa epävarmuutta. Ks. *Kallenberg*, *Civilprocessrätt I*, s. 512.

¹⁶⁾ Ks. *Sundström*, mt., s. 38 ss. ja s. 144; *Tarjanne*, *Asianosaisseuraanto*, s. 19, 20 ja 22; *Palmgren*, s. 36 ss.

määritellessään ottavat huomioon myös aineellisoikeudellisen puolen ja sen mukaisesti, kuitenkin vaatimatta, että asianosaisen välttämättä samalla tulisi olla sen materiaalisen oikeussuhteen subjekti, jolle oikeuden ratkaisulla pyritään välittömästi hankkimaan oikeussuojaa,¹⁷⁾ tarkoittavat asianosaisilla »henkilöitä, joiden eduille valtion oikeussuojaa annetaan ja joiden nimessä oikeutta käydään.»¹⁸⁾

Seuraavassa tarkastamme kysymystä asianosaisista kiinteistön pakko-
huutokaupassa.

Tehdessään anomuksen täytäntöönpanomenettelyyn ryhtymisestä esittää huutokaupanhakija, niinkuin jo aikaisemmin olemme maininneet, valtioon kohdistuvan oikeussuojapyynnön tarkoituksessa saada valtion pakkovallalla velalliselta suorituksen. Siitä selviää, että täytäntöönpanovaade tällöin, samoin kuin tuomioistuimen ratkaisun saamiseen kohdistuva vaade riita-asiassa, edellyttää kolmea subjektiä: velkojaa, velallista ja valtiota.¹⁹⁾ Tosin saattaa niinkin käydä, että valtio samalla lisäksi on joko saatavaansa perivänä velkojana tai velallisena. Sellainen kaksoisasema saa kuitenkin selvityksensä siitä, että valtiolle on oikeuspoliittisista syistä tärkeätä, että se on yksityisoikeudellisissa suhteissaan samalla tavalla viranomaistensa alainen kuin sen yksityiset jäsenetkin. Valtio on muodostamansa oikeusjärjestyksen sitoma ja velvoittama, kuten yksityinen kansalainenkin,²⁰⁾ joten ulosottomenettely voidaan kohdistaa sitäkin vastaan samalla tavalla kuin muihinkin velallisiin. Täytäntöönpanovaateen esittäminen sisältää pyynnön, että valtiolta, saatavaansa perivän velkojan auttamiseksi pääsemään oikeuksiinsa, ryhtyy toimenpiteisiin kiinteistön realisoimiseksi, siten joko pakottaakseen velallisen maksamaan velkansa tai aikaansaadakseen eksekutio-objektin rahaksimuutolla saamisvaateen tyydyttämisen. Huomattava on kuitenkin, että valtio ei vastaa ulosoton tuloksista, vaan ainoastaan säännönmukaisen täytäntöönpanomenettelyn suorittamisesta. Täytäntöönpanovaateen oikeussuojaedellytyksenä taas on täytäntöönpanon oikeusperusta, sillä jos se puuttuu, ei minkäänlainen eksekutio voi tulla kysymykseen. Se ilmenee mm. UL 3:21,1:n säännöksestä: »Täytäntöönpanoa tulee — — — pyytää; ja antakoon hakija samalla

¹⁷⁾ Ks. *Kallenberg*, *Civilprocessrätt* I, s. 504 ss., s. 508 ss. ja s. 576 ss.; *Granfelt*, *Partshabilitet och processhabilitet*, s. 213 ja 214.

¹⁸⁾ *Wrede—Sjöström*, s. 62. Ks. lisäksi *Wrede*, *Civilprocessrätt* I, s. 177 ss.; *Granfelt*, *Civilprocessrätt*, s. 46; *JFT* 1923, s. 178—179; 1924, s. 40 ss.; 1936, s. 245.

¹⁹⁾ Ks. esitystä s. 18.

²⁰⁾ Ks. *Glunger*, s. 66 ss., s. 70, 81 ja 84; *Bley*, s. 24.

sisään sen asiakirjan, johon hänen täytäntöönsaamisoikeutensa perustuu.» Tämän kanssa on sopusoinnussa säännös UL 3:14,¹ssa: »Kun tuomio, jonka nojalla — — täytäntöönpano on tapahtunut, muutetaan tai kumotaan, on täytäntöönpano — — peruutettava — —.» Huomatava on, että täytäntöönpanoa anovan velkojan sekä velallisen välillä on ainoastaan yksityisoikeudellinen suhde, jonka perusteella edellisellä vain on oikeus jälkimmäiseltä vaatia aineellisoikeudellisen vaateen täyttämistä vapaaehtoisuuden tietä.²¹⁾ Täytäntöönpanovaade sen sijaan kohdistuu valtiota vastaan ja perustuu julkiseen oikeuteen²²⁾ aiheuttaen itsenäisen²³⁾ julkisoikeudellisen oikeussuhteen. Kysymys tämän julkisoikeudellisen oikeussuhteen subjekteista eli asianosaisista täytäntöönpanossa onkin sen johdosta mielestämme määriteltävä äsken mainitusta yksityisoikeudesta ja sen subjekteista riippumatta eli siis muodollisesti.

Kysymystä asianosaisista selvittää oleellisessa määrässä asialegitimaatiokäsitteen määrittelemisen, jolloin tärkeänä lähtökohtana on pidettävä sitä, että käsitteellisesti kannalta on toisistaan pidettävä erillään toisaalta kysymys yksityisen aineellisen oikeussuhteen subjekteista sekä toisaalta kysymys oikeutuksesta esiintyä asianosaisena kiinteistön pakkohuutokaupassa.²⁴⁾ Edellistä koskeva ratkaisu käsittää täytäntöönpanon yksityisoikeudellisen vaateen subjektiivisen puolen ratkaisemisen,²⁵⁾ kun taas jälkimmäinen kysymys on merkitykseltään ulosottoprosessuaalinen.²⁶⁾ Se ilmenee jo siitä, että myös täytäntöönpanossa, joka tapahtuu kiinteistön pakkohuutokaupan muodossa, on tapauksia, joissa henkilö on oikeutettu esiintymään asianosaisena, vaikkei hän olekaan sellaisessa aineellisessa oikeusasemassa, että hänellä olisi huutokaupasta jonkinlaista intressiä. Niinpä on kiinnityksenhaltija UL 2:2:n nojalla oikeutettu, jos hän tahtoo maksua ainoastaan kiinteistöstä ja se on toiselle luovutettu, uuden omistajan kuitenkin vielä hakematta lainhuutoa, kohdistamaan lainhaun entistä omistajaa vastaan, jolla siis sanotun lainkohdan perusteella tällöin on asialegitimaatio vastaajan puhevallan käyttöön.²⁷⁾ Asiassa annetun pää-

²¹⁾ Vrt. aikaisempaa esitystä s. 5.

²²⁾ Ks. esitystä s. 18.

²³⁾ Ks. s. 20.

²⁴⁾ Vrt. *Kallenberg*, *Civilprocessrätt* I, s. 504 ja 576.

²⁵⁾ Vrt. *Kallenberg*, *mt.*, s. 576.

²⁶⁾ Vrt. *Kallenberg*, *mt.*, s. 578 ja 579.

²⁷⁾ Tällainen juttu voi joutua myös tuomioistuimen käsiteltäväksi joko sen johdosta, että lainhaku riittaisena lykätään oikeuteen, tai sen johdosta, että kiinni-

töksen perusteella sitten toimitettavassa kiinteistön pakkohuutokaupassa on entinen omistaja oikeutettu esiintymään asianosaisena, vaikkei hänellä tarvitse olla huutokaupasta mitään aineellista etua. Onhan voinut olla asianlaista sellainen, ettei hän ole ollut uloshaetusta saatavasta henkilökohtaisessa vastuussa. Täytäntöönpanossa esiintyy siis asianosaisia, jotka saattavat vaatia oikeussuojaa yksinomaan tertiuksen yksityisoikeudellisille eduille.²⁸⁾ Näin ollen voidaankin mielestämme katsoa, että asialegitimaatio täytäntöönpanossa on se määrätyistä seikoista riippuva suhde yksityisen henkilön ja täytäntöönpanoanomuksessa määritellyn oikeussuojapyynnön välillä, jonka nojalla tuo henkilö on täytäntöönpanossa katsottava oikeaksi asianosaiseksi.²⁹⁾ Täytäntöönpanomenettelyn on katsottava olleen olemassa ja siinä esiintyneiden henkilöiden olleen asianosaisia, vaikka he eivät olisi olleetkaan »oikeita,» so. asialegitimoituja henkilöitä, ja huutokauppa sen perusteella olisi myöhemmin tullut kumotuksi. Sekin osoittaa, ettei täytäntöönpanosakaan asialegitimaatio ole »välttämätön edellytys prosessuaaliselle asianosaisasemalle; so. asianosaiskäsitettä määriteltäessä ei sitä saa rajoittaa koskemaan vain »oikeaa», asialegitimoitua asianosaista.»³⁰⁾ Näin ollen katsommekin prosessuaalisen asianosaiskäsitteen myös kiinteistön pakkohuutokaupan suhteen oikeaksi ja voitaneen siinä asianosaisiksi katsoa ne henkilöt, joiden nimessä täytäntöönpano suoritetaan, ja ne, joita vastaan se on suunnattu.

Tarkastakaamme sitten, kenellä on esitetyn oikeussuojapyynnön johdosta katsottava olevan asianosaisen asema. Tällöin kiintyy huomio ensinnä huutokaupanhakijaan ja velalliseen, joita sopivimmin voitaneenkin nimittää varsinaisiksi asianosaisiksi.³¹⁾ Yleensä selviää täytäntöönpanon oikeusperustasta, keitä nämä ovat. Huomattava on kuitenkin, että he voivat esiintyä huutokaupassa muussakin ominaisuudessa, esim. korkeimman tarjouksen tekijöinä jne.

Näiden kahden asiapuolen, velkojan ja velallisen, asema on kiinteis-

tyksenhaltija panee jutun vireille suoraan tuomioistuimessa. Molemmissa tapauksissa ajetaan juttua entistä kiinteistönomistajaa vastaan. Ks. *Wrede*, *Civilprocessrätt* I, s. 164; *Kallenberg*, *Civilprocessrätt* I, s. 468 ja 469 sekä s. 926 ss.; *Tarjanne*, *Asianosaisseuraanto*, s. 161 ja 162.

²⁸⁾ Vrt. *Kallenberg*, *Civilprocessrätt* I, s. 506 ja 507; *Sundström*, s. 77, aliv. 65).

²⁹⁾ Vrt. *Kallenberg*, *mt.*, s. 585; *Sundström*, s. 68 ja 69 sekä s. 71, aliv. 54); *Tarjanne*, *mt.*, s. 21; *Granfelt*, *JFT* 1916, s. 127.

³⁰⁾ Näin *Tarjanne*, *mt.*, s. 22, yleisestä siviiliprosessuaalisesta asianosaiskäsitteestä.

³¹⁾ Ks. *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 5; *Pollak*, s. 851.

tön pakkohuutokauppanenettelystä toinen kuin oikeudenkäynnissä. Näin on erikoisesti velallisen laita, sillä hän esiintyy varsinaisesti henkilönä, johon tai jonka omaisuuteen pakkovalta kohdistetaan. Sen sijaan ei hänen henkilökohtaisella myötävaikutuksellaan ole sellaista merkitystä kuin oikeudenkäynnissä. Vaikkei myöskään velkoja puutu yhtä paljon huutokauppanenettelyyn kuin varsinaiseen oikeudenkäyntiin, on hän kuitenkin huutokaupassa pääasiassa se, josta toimituksen jatkuminen riippuu. Hän on ts., kuten oikeudenkäynnissäkin, »dominus litis». Henkilökohtaisen myötävaikutuksen ero oikeudenkäynnissä ja huutokauppanenettelystä ilmenee selvästi siitä, että jälkimmäinen viran puolesta saatetaan loppuun ilman näiden kahden asiapuolen henkilökohtaista saapuvillaoloa, tai valtuutetun välityksellä, mikä taas ei ole oikeudenkäynnissä mahdollista. Koska uloshakutoiminta on siviiliprosessia, tulee siinä asianosaisten asianosais- ja oikeudenkäyntikelpoisuuteen nähden sovellettavaksi pääsääntöisesti samoja sääntöjä kuin varsinaisessa siviiliprosessissa.³²⁾ Mitä erikoisesti konkurssin vaikutuksiin tulee, viittaamme aikaisempaan esitykseen.³³⁾

Asianosaiskäsitteestä edellä esittämämme mielipiteen mukaisesti tarkoitamme velallisella kiinteistön pakkohuutokaupassa sitä, jota vastaan pakkotäytäntöönpano on suunnattu,³⁴⁾ joten velallinen tällaisessa täytäntöönpanotapauksessa esim. ei ole se, joka on uloshaetusta velasta vain henkilökohtaisessa vastuussa yhdessä kiinteistön omistajan kanssa.³⁵⁾ Yleensä on velallinen myös kiinteistön omistaja, mutta asialaita voi olla toisinkin. Lainhaku ja ulosmittaus voidaan näet erinäisissä tapauksissa UL 2: 2:n ja 4: 26:n perusteella suunnata entistä kiinteistön omistajaa vastaan. Jos uusi omistaja kuitenkin vaatii itselleen oikeutta osallistua huutokauppatoimitukseen velallisena entisen omistajan sijasta, on tähän vaatimukseen suostuttava, jos hän toteuttaa saantonsa.³⁶⁾

Aikaisemmin olemme jo maininneet, kuka voi esiintyä huutokaupan-

³²⁾ Wrede, Civilprocessrätt III, s. 37.

³³⁾ Ks. s. 28 ss.

³⁴⁾ Näin Olivecrona, Förfarandet, s. 7; Almén, Auktion II, s. 44 ja PM, s. 92; Trygger, Kommentar, 1 uppl., s. 298, verr. Wrede, Civilprocessrätt III, s. 37, ja on tämä »Schuldner»-termin merkitys myös Saksan oikeudessa (ZVG 9 §). Ks. Wolff, 9 §, muist. 4; Reinhard-Müller, 9 §, muist. III; Jaechel-Güthe, 9 §, muist. 2. Samoin Itävallan oikeuden kannalta Pollak, s. 855 ja Norjan oikeuden suhteen Skeie, s. 487. Vrt. kuitenkin NL 112 § ja Alten, s. 133.

³⁵⁾ Munch-Petersen, III, s. 175. Vrt. KiinnitysA 25 §.

³⁶⁾ Näin Almén ja Olivecrona, loc. cit. Vrt. Nellemann, Auction, s. 92 ja 93.

hakijana³⁷⁾ eli sinä, jonka nimissä täytäntöönpano suoritetaan, joten tässä ei ole syytä siihen puoleen enää kajota. Koska huutokaupanhakijan samoin kuin velallisenkin erikoiset oikeudet ja velvollisuudet kiinteistön pakkohuutokaupassa selviävät varsinaisesta myyntimenetelmästä, rajoitumme seuraavassa käsittelemään kysymystä ns. »liittymisoikeudesta» (anslutningsrätt; Beitritt), millä on huutokaupanhakijan käsitteeseen nähden tärkeä merkitys.

Suomen oikeuden mukaan ovat *Serlachius* ja *Hernberg*³⁸⁾ katso-neet liittymisoikeuden olevan olemassa. Niinpä *Serlachius* huomauttaa, että kun kiinteistö tulee myytäväksi pakkohuutokaupalla jonkun saatavasta, voi velkoja, jolla on saatavastaan ulosotonhaltijan UL 2: 17,2:ssa mainituin tavoin antama päätös, aina velkojainluettelon laatimiseen asti liittyä jo vireillä olevaan täytäntöönpanomenettelyyn pyytämällä myös omasta saatavastaan annetun päätöksen täytäntöönpanoa. Tällaisesta liittymisestä on hänen mielestään se vaikutus, että myynti pakkohuutokaupassa tapahtuu ikäänkuin kysymyksessä oleva täytäntöönpanotoimetus olisi pantu vireille myös tällaisen myöhemmin liittyneen velkojan anomuksesta. *Hernberg* puolestaan ei rajoita tällaista liittymisoikeutta mihinkään pantinhaltijaan, vaan ulottaa sen velkojaan yleensä, ja todennäköisesti on tämä myös *Serlachiuksen* kanta, vaikka hän esimerkiksi on maininnut vain pantinhaltijan.

Käytännössä aiheutuisi tällaisen kannan noudattamisesta meillä suurta sekavuutta ja epävarmuutta, sillä liittymisanomus on itsenäinen kiinteistön pakkohuutokaupalla myyntiä koskeva anomus, joka tapahtuu vain hieman tavallisuudesta poikkeavalla tavalla sen johdosta, että kiinteistön pakkomyynti on jo pyyntöä tehtäessä kuulutettu toisen saatavasta toimitettavaksi.

Suurin haitta liittymisoikeuden tunnustamisesta olisi se, että tällaisen velkojan saatava tulisi alinta tarjousta määrättäessä ottaa huomioon »uloshaettuna saatavana» (UL 5: 28). Jos esim. kiinteistön pakkohuutokauppa on kuulutettu kolmannen kiinnityksen haltijan saatavasta, niin pitäisi toisen kiinnityksen omistajan edun turvaamiseksi yleensä riittää, että hän ajoissa lähettää huutokaupantoinittajalle kirjallisen valvonnan, koska hänen saatavansa sisältyy alimpaan tarjoukseen. Jos ensimmäisen kiinnityksen haltija kuitenkin vasta huutokaupan alussa voisi liittymisoikeuttaan käyttämällä saada alimman tarjouksen määrätyksi oman saatavansa perusteella, seuraisi siitä, että jo sellainen

³⁷⁾ Ks. s. 80 ja 93.

³⁸⁾ Ks. *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 368 ja *Hernberg*, *Rättshandbok*, s. 103.

huutokauppatarjous voitaisiin hyväksyä, joka peittää vain ulosmittaus- ja myyntikulut. Toisen kiinnityksen haltija voisi tällöin menettää vielä koko saatavansakin, koska hän ei ole huutokauppatilaisuudessa henkilökohtaisesti eikä valtuuttamansa edustamana voidakseen tehdä riittävän korkean tarjouksen. Tulos olisi sama, jos liittymisoikeutta käyttäisi hyväkseen joku saamamies, jolla KiinnitysA:n 22 §:n 4 mom:n nojalla on saatavalleen etusija ennen kiinnityksiä, kuten on laita esim., kun on kysymys parempioikeuksista työpalkasta, erinäisistä manttaaliin perustuvista maksuista, siirtokustannuksista jne.

Serlachiuksen ja *Hernbergin* kannan hyväksyminen johtaisi käytännössä siihen, että velkojien olisi pakko etujensa turvaamiseksi melkein aina olla pakkohuutokaupoissa läsnä itsekohtaisesti tai valtuutetun edustamina, mistä turhaan saattaisi aiheutua suuria kuluja.

Tosin on liittymisoikeus, ns. »Beitritt», voimassa mm. sekä Saksassa että Itävallassa, mutta perustuu se siellä nimenomaisesti ja seikkaperäisiin lainsäädännöksiin.³⁹⁾ Sitävastoin ei Suomen ulosottolaki v:ltä 1895 alkuperäisessä muodossaan eikä myöhempien muutoksineenkaan sisällä minkäänlaisia »liittymisoikeutta» koskevia määräyksiä. Liittymisoikeuden tunnustamisella ei myöskään ole voitettavissa sellaisia etuja, että olisi syytä edes tulkinnan avulla koettaa saada liittymisoikeutta Suomessa noudatettavaksi. Ne eri kutsumakirjeetkin, joita UL 5: 21,2:n perusteella on lähetettävä erinäisille asianosaisille, saattaisivat tällöin suorastaan oikeusturvallisuuden vaaraan. Ainoa merkittävä etu olisi kai se, että tällaisen oikeuden myöntämisellä voitaisiin säästyä kuuluttamasta uutta huutokauppaa, jos huutokauppanoja, jonka pyynnöstä huutokauppa on kuulutettu, peruuttaisi hakemuskensa.⁴⁰⁾

³⁹⁾ Esim. Saksa, ZVG 8, 27, 97, 109 § verr. BGB 268 §. Ks. Wolff, s. 114—118 ja 145; Itävalta, EO 139 §. Ks. Neumann—Lichtblau, s. 491—496 ja Pollak, s. 854—855. Vrt. RPL 560 § 2 ja 3 mom. sekä 570 §.

⁴⁰⁾ Alimman tarjouksen historiikista ja sen määrittelystä Saksan oikeudessa ei saa valaistusta liittymisoikeutta koskevaan kysymykseen, sillä vasta »Das preussische Gesetz betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen,» 13/7 1883, määräsi noudatettavaksi periaatteen, että kiinteistön julkisella pakko-huutokaupalla myynnin tuli tapahtua loukkaamatta parempietuoikeuksisia oikeuksia. Ks. Kurlbaum, s. 1; Heidenfeld, s. 1 ss.; Krech—Fischer, s. 72 ss. sekä erikoisesti s. 86 ss. Liittymisoikeudesta sen sijaan oli jo sitä ennen olemassa tarkkoja lainsäädännöksiä mm. kodifikaatiossa Subhastationsordnung 15/3 1869, 7 ja 8 § (täydennetty L:lla 4/3 1879). Ks. Jäckel, s. 39 ss. Tämä taas oli esikuvana yllämainitun Preussin lain v:ltä 1883 »Beitritt»ä koskeviin säännöksiin, joista mainittakoon erikoisesti 15 ja 16 §. Ks. tarkemmin Rudorff, s. 49 ss. ja Krech—Fischer, s. 261 ss.

Jos jonkinlaista tukea liittymisoikeuden olemassaololle Suomen oikeuden mukaan ehkä on voitu saada siitä, ettei kiinteistön huuto-kauppakuulutuksessa aikaisemmin tarvinnut mainita mitään siitä, kenen hakemuksesta ja minkä saamisen maksuksi huutokauppa tulee toimitettavaksi, puuttuu tämäkin perusta nykyään, koska juuri sellaiset, hakijan persoonaa ja hänen saatavansa laatua koskevat, seikat on UL 5:18:n mukaan, sellaisena kuin se on L:ssä 27/10 1933, kuulutuksessa nimenomaan mainittava. Liittyjän persoonaa taas ei enää voida kuulutuksissa mainita, joten häntä ei voida pitää huutokaupanhakijana.⁴¹⁾

— Täten toteamme, että Saksassa liittymisoikeuden käyttö perustuu ja on aikaisemminkin perustunut nimenomaisiin lainsäädännöksiin.

⁴¹⁾ UL 5:18:n alkuperäisen sanamuodon otamme tähän tarpeellisessa laajuudessaan seuraavasti: »Huutokaupan ajan määrätköön huutokaupan toimittaja; ja panettakoon kuulutuksen siitä ja huutokauppa-paikasta ynnä lyhyen tiedon omaisuuden laadusta ja arvosta, jos arvioiminen on 4 luvun mukaan tehty tai sen arvo muuten saatu selville, virallisiin sanomalehtiin — — — —.» (L 25/4 1930 ei siteerattun osan suhteen aiheuttanut asiallista muutosta.) Kun huutokaupantoimittajat yllämainittuun lainkohtaan viitaten varsin yleisesti kieltäytyivät kuulutuksissa mainitsemasta, keiden ja millaisista saatavista myynti tuli toimitettavaksi, joten varsinkin kiinteistöluottolaitokset joutuivat vaikeuksiin, kun ennen huutokauppaa oli mahdotonta saada luotettavaa tietoa, millaiseksi alin tarjous muodostuisi, anoi Suomen Hypoteekkiyhdistys valtioneuvostoa ryhtymään toimenpiteisiin lain muuttamiseksi siten, että kuulutuksesta tuli ilmetä, millaiseksi alin tarjous periaatteellisesti tulee, jotta kiinnityksenhaltijat siten jo ennakolta tietäisivät, ovatko heidän saatavansa alimman tarjouksen perusteella turvatut, vai onko järjestettävä edustus myyntitoimitukseen. Tämä anomus aiheutti nyt kysymyksessä olevaan lainkohtaan sellaisen muutoksen, että hakijan persoonaa ja hänen saatavansa laatua koskevat seikat on kuulutuksessa mainittava. — Syy lainmuutokseen jo mielestämme selvästi osoittaa sen, ettei liittymisoikeutta Suomen oikeuden mukaan, ainakaan jälkeen jo mainitun lainmuutoksen, ole olemassa. Sen osoittaa myös hallituksen esitys laiksi ulosottolain 5 luvun 18 ja 48 §:n muuttamisesta, 1933, N:o 17, jossa s. 1 sanotaan: »Sitä vastoin ei mainittujen lainkohtien (Viittaus tarkoittaa UL 5:18 ja 21.) mukaan ole tarpeen kuulutuksessa mainita, kenen hakemuksesta ja minkä saamisen maksuksi myynti toimitetaan, vaikka tiedon saanti näistä seikoista on tarpeellista esimerkiksi velkojille, joilla on kiinnityksiä myytävään kiinteistöön ja joiden sen vuoksi tulee olla selvillä siitä alimmasta tarjouksesta, mitä pakkohuutokaupassa noudatetaan. Tyydyttääkseen sanotunlaisia käytännöllisiä tarpeita ovatkin monet kruununvoudit huutokauppakuulutuksiinsa, vaikka laki ei heitä siihen velvoita, sisällyttäneet maininnan sanotuista seikoista — — — —. Jotta käytäntö, niinkuin toivottavaa olisi, saataisiin puheenaolevassa kohden vakiintumaan yhtäläiseksi koko maassa, on kuitenkin tarpeen, että huutokaupan toimittajat laissa nimenomaan veloitetaan huutokauppakuulutuksessa ilmoittamaan puheenaolevat seikat eli kenen hakemuksesta ja minkä saamisen maksuksi huutokauppa toimitetaan. Tällaisen lainmuutoksen aikaansaamista tarkoittaa ehdotettu muutos ulosottolain 5 luvun 18

Liittymisoikeuden merkitys ilmenee silloin kuin liittyjänä on velkoja, jonka saatavalla on parempi panttioikeus kuin sillä saatavalla, jonka suoritukseksi huutokauppa jo on kuulutettu. Kun liittyjän saaminen jo on turvattu alimman tarjouksen johdosta, on mielestämme kohtuuton-takin myöntää hänelle erikoisia lisäetuja, jotka johtuisivat siitä, että hän saisi ilman varsinaisia omia toimenpiteitään nauttia tulokset toisen eli varsinaisen huutokaupanhakijan työstä. Tällaisista lisäeduista mainittakoon esim. oikeus määrätä, saadaanko tehty tarjous hyväksyä, vaikkei se riitä peittämään edes liittyjän saamista, vai onko uusi huutokauppa viipymättä kuulutettava toimitettavaksi, sekä oikeus vaatia käteissuoritusta. Oikeampaa on mielestämme jättää huutokaupan tulokset riippumaan kunkin omista toimenpiteistä, joten liittyjänä olevan velkojan on haettava omissa nimissään uutta huutokauppaa, jos hän tahtoo nauttia ne edut, jotka tavalliselle, säännöllisellä tavalla saatavansa perivälle, velkojalle lain mukaan kuuluvat.⁴²⁾

Paitsi edellä käsittelemiämme varsinaisia asianosaisia, se on huutokaupanhakijaa ja velallista, on myös muita, joille kiinteistön pakko-huutokaupassa on myönnettävä asianomistajan asema. *Wrede* lausuu-kin UL 5: 21,₁:n säännösten perusteella heistä valaisevasti: »Med »sak-egare» menas här såväl utmätningssökanden och fastighetensägare som alla de personer, hvilka äga rätt att utfä betalning ur köpeskillingen, äfvensom de, hvilka annars hafva sådan rätt, som kan beröras af auk-tionen, således icke blott borgenärer, utan ock sakrättshafvare.»⁴³⁾

§ään.» Vastaavanlaisesti perustellaan muutosta lakivaliokunnan asiaa koskevassa mietinnössä 12/9 1933, N:o 1, s. 1.

⁴²⁾ Ruotsin oikeuden suhteen huomauttaa *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 37 ja s. 6, aliv. 4), että uloshaun alaisena saatavana voidaan pitää vain saatavaa, jonka perus-teella huutokauppa on kuulutettu, sekä että vain velkojaa, jonka pyynnöstä huuto-kauppa on kuulutettu, voidaan huutokaupassa pitää täytäntöönpanon hakijana, mutta ei muita velkojia, joiden saatavista kiinteistö on julistettu ulosmitatuksi. — Liit-tymisoikeutta ei siis *Olivecronan* mielestä Ruotsin oikeuden mukaan yleensä ole olemassa. Kuitenkin tehdään RUL 114 §:ssä konkurssissa valvoneisiin pantti-velkoihin ynnä erinäisiin muihin nähden tässä suhteessa poikkeus. Ks. myös *Ekdahl*, s. 102. Ks. NL 119 § ja 153 § verr. 123 §.

⁴³⁾ *Wrede*, *Utsökningsväsendet*, s. 359 ja 360. Vrt. myös mt., s. 501 sekä *Civil-processrätt* III, s. 40, 181 ja 250. Epämääräisiä ovat ne määritelmät, joita esittävät: *Munch—Petersen*, III, s. 172: »Som Parter — — maa herefter anses ikke blot Auktionsrekvirenten og Skyldneren, men alle andre, der kan siges at vaere interes-serede i Salget.» *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 5: »Parter i vidsträkt mening eller rättsägare äro dessutom (so. huutokaupanhakijan ja velallisen lisäksi) alla de, vilkas anspråk med avseende å fastigheten beaktas vid försäljningen.» Ks. lisäksi mt., s. 181 ja 182. Vrt. myös *Trygger*, *Kommentar*, 1 uppl., s. 412, 484, 488 ja 505; *Hagerup*, s. 16 ja 17; *Eggen*, s. 63; *Huber*, s. 276; *Pollak*, s. 856.

Yhteisesti voitaneen heitä kaikkia nimittää asianosaisiksi sanan laajassa merkityksessä.⁴⁴⁾

Kysymyksellä siitä, ketkä on katsottava asianosaisiksi huutokaupan-anojan ja velallisen ohessa, on merkitystä pääasiassa kolmessa suhteessa, nimittäin kun on ratkaistava: kenelle täytyy lähettää eri tiedoitus velkojainkeskustelusta ja huutokaupasta (UL 5: 21); kenen on annettava suostumuksensa, jotta lain säättämiä säännöllisiä huutokauppaehtoja voidaan muuttaa (UL 5: 33); sekä kenellä on oikeus valittaa pakkohuutokaupasta ja kauppahinnan jaosta.⁴⁵⁾

Vaikka ulosottolaissa on tarkat säännökset vain ensimmäisestä tapauksesta, voidaan siitä kuitenkin saada jonkinlaista ohjetta jälkimmäisiin tapauksiin nähden. Nämä kysymykset kuuluvat varsinaisesti niihin, joita on soveliaimmin selvittettävä huutokauppamenettelyä yksityiskohtaisesti tarkastettaessa erinäisten lainsäädännösten valossa.⁴⁶⁾ Tässä huomautettakoon vain siitä, että toisinaan tällaisten asianosaisten vaateet otetaan huomioon viran puolesta ja toisinaan vain ilmoituksesta. Onpa vielä sellaisiakin oikeuksia olemassa, jotka jäävät kiinteistöä koskemaan, vaikkei niistä ole huutokauppatilaisuudessa ollut mitään tietoa. Näille asianosaisille kuuluva osanotto-oikeus on aina luonteeltaan sekundäärinen, sillä se edellyttää, että huutokauppa-anomus jo on esitetty. Lisäksi ovat heidän prosessuaaliset oikeutensa ja velvollisuutensa vähäisemmät kuin varsinaisille asianosaisille kuuluvat.

Ryhtyessämme seuraavassa tarkastamaan sellaisia ilmiöitä kiinteistön pakkohuutokauppamenettelyssä, että joku asianosaisista lakkaa sellaisena olemasta ja toinen tulee asianosaiseksi täysin samaan ulosotto-prosessuaaliseen asemaan hänen sijaansa, otamme lähtökohdaksi sen, mitä aikaisemmin olemme esittäneet oikeussuhteesta ja erikoisesti täytäntöönpano-oikeudellisesta oikeussuhteesta. Siitä näet selviää, mikä tällöin on seuraannon esineenä ja mitä seuraanto merkitsee.⁴⁷⁾ Koska olemme oikeussuhteen määritelleet objektiivisen oikeuden säännöstelemäksi elinsuhteeksi⁴⁸⁾ emmekä siis katsoneet sen välttämättömäksi sisäl-

⁴⁴⁾ Myynti saattaa eri tavoin koskea asianosaisten oikeudellista asemaa, minkä johdosta myös valitusperusteet eri asianosaisilla saattavat olla varsin erilaisia. Niinpä ei esim. korkeimman tarjouksen tekijä voi valittaa huutokaupasta sillä perusteella, että huutokauppa on väärällä tavalla kuulutettu, mutta voivat sen tehdä velkoja ja velallinen.

⁴⁵⁾ Vrt. *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 8.

⁴⁶⁾ *Munch—Petersen*, III, s. 172.

⁴⁷⁾ Seuraannosta yksityisoikeudessa ks. *Montgomery*, s. 540 ss.; *Ekström*, *Allmänna läror*, s. 278 ss.; *Afzelius*, s. 3 ss.

⁴⁸⁾ Ks. s. 19, aliv. 75).

löksi oikeussuhteen subjektien olemista toisiinsa nähden keskinäisessä oikeutus- ja velvoitus-suhteessa, niin selviää siitä, että seuraanto tällaisessa ulosottotapauksessa tapahtuu täytäntöönpano-oikeudelliseen oikeussuhteeseen nähden, mutta ei siihen aineellisoikeudelliseen oikeussuhteeseen nähden, jonka johdosta huutokauppa toimitetaan; ts. kysymyksessä on prosessuaalinen eikä materiaalinen seuraanto.⁴⁹⁾ Sen johdosta, että täytäntöönpano-oikeudellinen oikeussuhde on julkisoikeudellinen, kolmijäseninen, mutta kaksiosainen yhtenäinen oikeussuhde,⁵⁰⁾ on kysymys siitä, onko subjektien vaihtuminen tällaisessa oikeussuhteessa mahdollinen ja miten se tapahtuu, ratkaistava julkisoikeudellisten, ulosottoprosessuaalisten oikeussäännösten nojalla. Säännökset, joilla yksityisoikeudellinen seuraanto järjestetään, eivät sinänsä voi tällöin olla ratkaisevia.⁵¹⁾

Mitä sitten itse seuraannon käsitteeseen ulosottomenettelyssä tulee, voitaneen sen katsoa merkitsevän sitä, että jonkun asianosaisen lakattua olemasta asianosaisena joku ulosottomenettelyn ulkopuolella aikaisemmin ollut kolmas henkilö tulee hänen tilalleen täytäntöönpano-oikeudellisen oikeussuhteen subjektiksi ulosoton siitä huolimatta jatkuessa yhtenäisenä ja uuden asianosaisen tullessa samaan ulosottoprosessuaaliseen asemaan kuin missä hänen edeltäjänsä oli ollut.⁵²⁾ Tämän mukaisesti edellyttää asianosaisseuraanto kiinteistön pakkohuutokaupassa toisaalta, että seuraannon sattuessa jo on olemassa täytäntöönpano-oikeudellinen oikeussuhde. Se taas syntyy, kun velkoja täytäntöönpanokelpoiseen oikeusperustaan nojautuen esittää ulosottoviranomaiselle täytäntöön-

⁴⁹⁾ Vrt. *Kallenbergin*, *Civilprocessrätt* I, s. 592, esitystä seuraannosta oikeudenkäynnissä.

⁵⁰⁾ Ks. esitystä s. 20.

⁵¹⁾ Mitä *Tarjanne*, *Asianosaisseuraanto*, s. 55, 59 ja 60, esittää sellaisen katsantokannan johdosta, etteivät julkisoikeudelliset oikeudet yhtävähän kuin oikeussuhteetkaan voisi olla seuraannon esineinä, soveltuu myös ulosotto-oikeuteen, joten vain viittaamme tässä suhteessa hänen esittämiinsä näkökohtiin.

⁵²⁾ Vrt. *Hellwig*, *System* I, s. 564; *Rosenberg*, s. 115; *Kallenberg*, *Civilprocessrätt* I, s. 592; *Tarjanne*, *mt.*, s. 60 ja 61, jonka huomautus, että prosessuaalisen edustajan vaihdos on erotettava asianosaisseuraannosta, pitää paikkansa myös ulosottomenettelyyn nähden. Asianosainen näet jää tällaisesta vaihdoksesta huolimatta täytäntöönpano-oikeudellisen oikeussuhteen subjektiksi, sillä sekä lakimääräinen että valtuutettu asiamies toimii aina asianosaisen nimessä. Vrt. *Wrede—Sjöström*, s. 66 ja 67. — Vaikka sivuväliintulo on mahdollinen myös pakkohuutokauppa-menettelyssä, ei se siinä, yhtävähän kuin oikeudenkäynnissäkään, aiheuta asianosaisseuraantoa, sillä alkuperäinen asianosainen pysyy sellaisena väliintulosta riippumatta. Vrt. *Wrede*, *Civilprocessrätt* I, s. 220, *Wrede—Sjöström*, s. 71; *Tarjanne*, *mt.*, s. 62; *Kallenberg*, *Civilprocessrätt* I, s. 1020.

panoanomuksen. Toisaalta taas on seuraanto mahdollista aina siihen asti, kunnes toimitus on tullut lainvoimaiseksi. Eri muutoksenhakuasteissa on näet sama ulosottoasia kysymyksessä, vaikka viranomainen onkin muuttunut, joten myös tällöin seuraanto voi tapahtua. Lyhyesti sanottuna voi siis seuraanto tapahtua kiinteistön pakkohuutokauppa-menettelyssä niin kauan kuin täytäntöönpano-oikeudellinen oikeussuhde on olemassa.⁵³⁾ Asianosaisseuraantosäännösten ulosottoprosessuaalisena perustana on, että hyvin järjestetyssä ulosottomenettelyssä täytyy voida välttää uuden täytäntöönpanon alkaminen saman vaateen nojalla silloin kuin uusi asianosainen tulee asianosaiseksi.

Kiinteistön pakkohuutokaupan suhteen selviävät asianosaisseuraantotapaukset riittävästi, kun tarkastamme tapauksia, jotka johtuvat asianosaiskelpoisuuden menetyksestä ulosottomenettelyn aikana, asialegitiimaation menetyksestä samana aikana ja aineellisen erikoisseuraannon tapahtumisesta yksityisoikeudellisessa oikeussuhteessa.

Kuten jo aikaisemmin ⁵⁴⁾ olemme maininneet, on ns. kahden asianosaisen periaate oleellinen myös täytäntöönpanomenettelylle. Täytäntöönpanovaade edellyttää näet periaatteellisesti täytäntöönpanoa anovaa velkojaa ja velallista, joiden tulee olla eri henkilöitä. Ilman heitä ei täytäntöönpanoon voida ryhtyä eikä jo aloitettua ulosottomenettelyä saattaa loppuun. Samantapaisesti kuin oikeudenkäynnissä merkitsee äsken mainittu periaate täytäntöönpanossa vielä lisäksi sitä, ettei yhdessä täytäntöönpano-oikeudellisessa oikeussuhteessa voi olla useampia asianosaisia kuin kaksi, sekä sitä, että on kysymyksessä usea rinnakkainen täytäntöönpano-oikeudellinen oikeussuhde, jos täytäntöönpanossa esiintyy samalla puolella rinnan useita asianosaisia.⁵⁵⁾ Jos toinen asianosaisista menettää asianosaiskelpoisuutensa, on kahden asianosaisen periaatteen vaatimusten täyttämiseksi uuden asianosaiskelpoisen henkilön tultava täytäntöönpanomenettelyyn hänen sijaansa, jotta menettelyä voitaisiin jatkaa. Yksiasianosaisena se, kuten jo on huomautettu, ei voi jatkua. Täten tullaan asianosaisseuraantoon,⁵⁶⁾ joka johtuu asianosaiskelpoisuuden menetyksestä ulosottomenettelyn aikana.

Koska vain kuolema voi riistää fyysilliseltä henkilöltä hänen asian-

⁵³⁾ Vrt. *Kallenberg*, mt., s. 593; *Tarjanne*, mt., s. 85 ja 88.

⁵⁴⁾ Ks. s. 18.

⁵⁵⁾ Vrt. *Kallenberg*, *Civilprocessrätt* I, s. 518 ss. ja s. 1130; *Tarjanne*, *Asianosaisseuraanto*, s. 67.

⁵⁶⁾ Vrt. *Tarjanne*, mt., s. 68.

osaiskelpoisuutensa, siirrymme lyhyesti käsittelemään kysymystä siitä, mitä asianosaisen kuolema vaikuttaa kiinteistön pakkomyyntiin.

Kun tietoisoppimme oikeudenkäyntiin nähden ilman epäilyjä myöntää, että asianosaisen kuollessa asianosaisseuraanto voi tapahtua,⁵⁷⁾ ei ole syytä ulosottomenettelynkään suhteen asettua toiselle kannalle. Tuleehan kuolleen asianosaisen yleisseuraaja tavallisesti yksityisoikeudellisessa suhteessa täydelleen edeltäjänsä oikeusasemaan, joten on luonnollista, että asianosaisen kuollessa asianosaisseuraanto voi tapahtua sekä velkojan että velallisen suhteen. Käytännöllisyyskin jo vaatii tällaista menettelyä, sillä asianosaisen kuolemasta huolimatta se aineellinen yksityisoikeussuhde, jonka perusteella kiinteistön huutokauppaa on anottu, yleensä jatkuu, joten on katsottava sallituksi, että henkilöt, joiden edun mukaista on saada keskeneräinen ulosottomenettely loppuun suoritetuksi, voivat jatkaa vainajan hakemuksesta aloitettua täytäntöönpanoa ja siis tulla hänen tilalleen asianosaisiksi ulosottomenettelyyn. Koska kuitenkin jo aikaisemmin⁵⁸⁾ olemme katsoneet oikeaksi erottaa aineellisen yksityisoikeussuhteen täytäntöönpano-oikeudellisesta oikeussuhteesta, niin on myös edellisessä tapahtuva seuraanto pidettävä käsitteellisesti erillään seuraannosta jälkimmäisessä oikeussuhteessa. Aineellisoikeudellisena ei yleisseuraantokäsité sovellu perustaksi määriteltäessä, kuka kiinteistön pakkohuutokaupassa tulee asianosaisen kuoltua hänen tilalleen asianosaiseksi, joten ei ole aihetta katsoa yleisseuraantosiksi välittömäksi syyksi, joka pakkohuutokaupassa aiheuttaa asianosaisseuraannon. Seuraannon ulosottoprosessuaalisena syynä on sen sijaan tällöin pidettävä asianosaiskelpoisuuden menetystä.⁵⁹⁾ Kuka taas on katsottava seuraajaksi, selviää aikaisemmin mainitusta seuraantosäännösten perustasta, jonka mukaan hyvin järjestetyssä ulosottomenettelyssä täytyy asianosaisen kuoltua sallia ulosottomenettelyn jatkaminen uuden asianosaisen tullessa asianosaiseksi. Siten vältetään se, että saman oikeussuhteen perusteella uusi ulosottomenettely olisi aloitettava. Tällaisen päämäärän saavuttamiseksi on seuraajaksi tuleva henkilö, joka uuteen täytäntöönpanoon nähden olisi ollut oikea asianosainen, sillä juuri häneltä on pyrkimys asianosaisseuraannolla säästää uusi ulosottomenettely. Asianosaisen kuoleman aiheuttamassa seuran-

⁵⁷⁾ Ks. esim. *Wrede*, *Civilprocessrätt* I, s. 275; *Sjöström*, *Processledning*, s. 95; *Sundström*, s. 89.

⁵⁸⁾ Ks. s. 18.

⁵⁹⁾ Näin vastaavasti asianosaisseuraannosta oikeudenkäynnissä *Tarjanne*, mt., s. 79.

nossa on täten seuraajaksi katsottava se, jolla on kuoleman jälkeen asialegitimaatio ulosottomenettelyn aiheuttaneeseen materiaaliseseen oikeussuhteeseen nähden.⁶⁰⁾ Seuraanto taas tapahtuu ipso jure eli välittömästi asianosaisen kuoltua, joten uuden asianosaisen tulemiseksi kuolleeseen tilalle ei tarvita mitään erikoisia toimenpiteitä asianosaisten yhtä vähän kuin ulosottoviranomaisensa puolelta.⁶¹⁾ Myöskään ei kuoleman johdosta täytäntöönpanomenettelyssä tapahdu keskeytystä, vaan jatkuu se yhtäjaksoisena uuden asianosaisen ollessa asianosaisena. Se ilmenee mm. siitä, ettei ulosotto-oikeutemme, samoin kuin ei myöskään siviiliprosessioikeutemme suppeassa merkityksessä, tunne määräaikojen keskeytymistä, vaan kuluvat ne loppuun sekä perillisiä että muita asianosaisseuraajia vastaan, vaikka asianosainen olisikin kuollut tällaisen määräajan kuluessa.⁶²⁾ Mikäli kuitenkin kuolema aiheuttaisi yhtymisen varsinaisten asianosaisten välillä, ts. toinen asianosainen tulisi toisen seuraajaksi, raukeaa ulosottomenettely, koska se on joutunut sellaiseen tilanteeseen, jolloin sitä ei olisi voitu yksiasianosaisuuden johdosta aloittaakaan.⁶³⁾

Kun velallisen kiinteistö yleisseuraannon johdosta siirtyy toiselle, huutokaupan loppuun saattaminen saa tapahtua ilman muuta. Huomattava on ainoastaan, että velkoja on oikeutettu nostamaan varat, ennen kuin perinnönlouvutus aika on kulunut loppuun, kun hän vain asettaa takauksen tai muun vakuuden.⁶⁴⁾

Puuttumatta erikoisemmin siihen, että fyysillisten henkilöiden lisäksi saattaa täytäntöönpanomenettelyssä olla asianosaisina muitakin, joilla on ulosottoprosessuaalinen oikeussubjektiiviteetti, huomautamme vain, että viimeainittuihinkin nähden tulee asianosaiskelpoisuuden täydellisestä menettämisestä olla kiinteistön pakkohuutokauppaan nähden suurin piirtein samat seuraukset kuin asianosaisen kuolemasta. Ne syyt, jotka asianosaisen kuoleman sattuessa johtavat asianosaisseuraantoon, soveltuvat näet myös tällaisiin tapauksiin. Sen johdosta on asian-

⁶⁰⁾ Ks. *Rosenberg*, s. 434; *Tarjanne*, loc. cit.

⁶¹⁾ Se johtuu aikaisemmin mainitusta kahden asianosaisen periaatteesta. Vrt. *Tarjanne*, mt., s. 89—91.

⁶²⁾ Vrt. *Sjöström*, *Tredskodom*, s. 219.

⁶³⁾ Vrt. *Hellwig*, *System I*, s. 632.

⁶⁴⁾ UL 3:26,2 ja 6:16 sekä A velan maksamisesta kuolemantapauksessa ym. 9/11 1868, 2 §. Vrt. myös *Wrede*, *Civilprocessrätt III*, s. 37; *Tirkkonen*, s. 257. — Säännös ei koske tapausta, jolloin perittävänä on saatava, josta kiinteistö on panttina, sillä konkurssi ei vaikuta tällaisen velkojan oikeusasemaan. Ks. aikaisempaa esitystä s. 37.

osaiskelpoisuuden menetys tällöinkin katsottava seuraannon välittömäksi aiheuttajaksi ja seuraajaksi se, jolla on ulosottomenettelyn aiheutaneeseen yksityiseen oikeussuhteeseen nähden asialegitimaatio.⁶⁵⁾

Aikaisemmin olemme jo hyväksyneet sen mielipiteen, jonka mukaan konkurssipesä katsotaan prosessissa varsinaiseksi asianosaiseksi, jonka lakimääräisenä edustajana konkurssihallinto on.⁶⁶⁾ Se johtuu, kuten *Tarjanne* mielestämme on selvästi osoittanut,⁶⁷⁾ siitä, että konkurssiin joutunut velallinen on menettänyt pesää koskeviin oikeudenkäynteihin nähden asialegitimaationsa. Jos konkurssihallinto sitten jatkaa velallisen aloittamaa prosessia, on kysymyksessä asialegitimaation menetyksestä johtunut asianosaisseuraanto. Analogian perusteella katsomme puolestamme, että kiinteistön pakkohuutokauppanenettelyssä on konkurssin sattuessa asianlaita vastaava. Asialegitimaation menetyksestä aiheutuu tällöinkin konkurssiin joutuneeseen nähden asianosaisseuraanto. Jos velkoja on asetettu konkurssiin sen jälkeen kuin hän jo on ennättänyt anoa pakkohuutokauppaa, riippuu pesän hallinnosta, tuleeko myynti toimitettavaksi vai peruutetaanko se. Ellei pesän hallinto ilmoita, että ulosottomenettelyä on jatkettava, on ulosottoviranomaisen, saatuaan konkurssista tiedon, viran puolesta keskeytettävä enemmät toimenpiteet. Hän voi sitten joko kehoittaa alkuperäistä huutokaupanhakijaa ilmoittamaan asiasta hallinnolle tai itse kääntyä sen puoleen tiedustellen, miten on muuttuneen tilanteen johdosta meneteltävä. Konkurssivelallista vastaan vireillä olevan erikoistytäntöönpanon tulee yleensä keskeytyä samalla kuin hakija osoitetaan vaatimaan maksua konkurssissa. Jos kuitenkin jo on kuulutettu huutokaupalla myytäväksi sellainen ulosmitattu kiinteistö, joka ei ole vakuutena ulosottoon pannusta saatavasta, on huutokauppa toimitettava, mutta huutokaupantoimittajan on jätettävä konkurssihallinnolle ne varat, joita ei suoriteta niille, joilla on parempi oikeus kuin ulosotonhakijalla (KonkurssiS 10 § 2 mom. verr. 46 § f) kohtaan).

Vielä huomautettakoon, että kiinteistön pakkohuutokauppanenettelyssä saattaa konkurssin päätyminen aiheuttaa asialegitimaation menetyksen, josta voi olla seurauksena asianosaisseuraanto. Konkurssin päättäminen konkurssituomiolla ei kuitenkaan tuota sellaista seurausta, sillä pesä ei silloin menetä asianosaiskelpoisuuttaan eikä asialegitimaatiota vielä keskeneräiseen ulosottomenettelyyn nähden. Pesä menettää

⁶⁵⁾ Vrt. *Tarjanne*, mt., s. 116 ss.

⁶⁶⁾ Ks. s. 32, aliv. 24).

⁶⁷⁾ Ks. Asianosaisseuraanto, s. 26 ss. ja s. 126 ss.

sen sijaan asialegitimaationsa, jonka velallinen saa takaisin, jos konkurssi loppuu muusta syystä, kuten anomuksen peruuttamisesta, silleen jättämisestä varojen puuttuessa tai akordin taikka sopimuksen johdosta.⁶⁸⁾

Lopuksi tarkastamme, mitä kiinteistön pakkohuutokauppaan vaikuttaa velkojan vaihtuminen aineellisen erikoisseuraannon johdosta, sekä, mitä vaikutuksia on kiinteistön luovuttamisesta⁶⁹⁾ toiselle. Tällöinkin on lähdettävä siitä, että sattuneet muutokset on ulosottomenettelyssä huomioonotettava, jos ne vain tulevat ulosottoviranomaisten tietoon.

Huutokaupan hakijaan nähden on asia yksinkertainen, sillä asianosaisseuraanto edellyttää paitsi aineellisen erikoisseuraannon sattumista, seuraajan vapaaehtoista ryhtymistä asianosaiseksi, mikä tapahtuu siten, että hän ilmoittautuu asianomaiselle viranomaiselle tiedoittaen tahtovansa ulosottomenettelyn jatkamista sekä näyttää seuraannon toteen.

Jos taas kiinteistö siirtyy erikoisseuraannon johdosta uudelle omistajalle,⁷⁰⁾ on eroa olemassa toisaalta siinä, onko perimyksessä saatava, josta kiinteistö on kiinnitetty, tai muuten sen panttina ja velkoja tahtoo maksua vain siitä (UL 2: 2), vai onko toisaalta perittävänä saatava kiinteistöstä, joka ei ole saatavasta tällä tavalla panttina (UL 4: 26).

Edellisessä tapauksessa (UL 2: 2) ei kiinteistön luovutus, ennenkuin uusi omistaja on hakenut lainhuutoa, estä lainhaun ajamista entistä omistajaa vastaan. Jos taas lainhakuasian ollessa vireillä näytetään, että luovutus on laissa huudatettu, on uutta omistajaa vain kuulustettava asiasta, minkä jälkeen annetaan päätös, jonka perusteella huutokauppa sitten kuulutetaan toimitettavaksi.

Jos taas on kysymyksessä saatava, josta kiinteistö ei ole panttina, voidaan tällaisesta saatavasta ulosmitata kiinteistö, vaikkei se enää kuuluisikaan velalliselle, kuitenkin ehdolla, että ulosmittaus tapahtuu ennenkuin uusi omistaja on hakenut lainhuutoa (UL 4: 26). Tällainen ulosmittaus peruutuu, jos lainhuutoa haetaan viimeistään ensimmäisissä lakimääräisissä käräjissä tai, kaupungissa, ensimmäisenä yleisenä

⁶⁸⁾ Vrt. *Tarjanne*, mt., s. 144 ja 145.

⁶⁹⁾ Ks. *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 310; *Forsman*, s. 182.

⁷⁰⁾ Jos kiinteistökaupanmoitetta koskevan oikeudenkäynnin aikana vastaaja myy kiinteistön, ei se vaikuta oikeudenkäyntiin, vaan voi kantaja jatkaa kannettaan alkuperäistä vastaajaa vastaan. Tätä koskeva oikeuden lopullinen ratkaisu voidaan siitä huolimatta panna täytäntöön uuteen omistajaan nähden. Tällainen mielipide nojautuu kaupanvastuuta koskeviin oikeussäännöksiin. Ks. *Wrede*, Civilprocessrätt I, s. 278 ja III, s. 38 sekä *Tarjanne*, Asianosaisseuraanto, s. 161. Toisin *Kallenberg*, Civilprocessrätt I, s. 607 ja 608.

lainhuudatusasiain käsittelypäivänä ulosmittauksen jälkeisten kolmenkymmenen päivän perästä, kuitenkin lisäksi ehdolla, että uusi omistaja ennen kiinteistön pakkohuutokauppaa ilmoittaa huutokaupantoimittajalle luovutuksesta sekä näyttää hänelle alkuperäisen saantokirjansa tai sen oikeaksi todistetun jäljennöksen. Jos ulosmittaus tapahtuu sinä aikana, joka on lainhuudatusta varten määrätty LainhuudatusL:ssa,⁷¹⁾ ja luovutus on tullut huutokaupantoimittajan tietoon, joko luovutuksen saajan ilmoituksesta tai muuten, on täytäntöönpanon jatkaminen keskeytettävä, kunnes selviää, haetaanko lainhuudatusta. Mikäli kuitenkin kiinteistö jo on ulosottotoimin myyty, on myynti luovutuksen saajaa kohtaan voimassa, vaikka lainhuudatusta säädetyn ajan kuluessa onkin haettu tai haetaan. Luovutuksen saajalla on silloin oikeus saada takaisin kiinteistöstä suorittamansa vastike, ja hänen tulee valvoa tämä oikeutensa kauppahinnanjakotilaisuudessa. Hänellä on oikeus saada saatavansa kauppahinnasta heti niiden jälkeen, joilla on saataviensa vakuudeksi kiinnitys kiinteistöön taikka muuten parempi oikeus kuin hänellä (UL 4: 26,₃).⁷²⁾

Erimielisyyttä on olemassa siitä, mitä UL 4: 26:ssa oikeastaan tarkoitetaan lainhuudatuksen hakemisella, onko pelkkä lainhuudatuksen anominen riittävä, vai onko kiinteistön ulosmittauksen peruuttamiseksi vaadittava, että lainhuuto annetaan.

Edellämainittu lainsäädännös, joka määrätynlaisissa tapauksissa sallii kiinteistön ulosmittaamisen sellaisen henkilön velasta, joka ei ole kiinteistön omistaja, sisältää poikkeuksen niistä periaatteista ja säännöksistä, jotka yleensä ovat voimassa omistusoikeuden tuottamiin seurauksiin nähden.⁷³⁾ Sääntönähän on yleensä, että omistusoikeuden siirtymisen perusteella erottuu esine entisen omistajan varoista ja liittyy uuden omistajan varallisuuteen. Siitä johtuu, että tällaista esinettä voidaan ulosottoteitse käyttää vain viimeksimainitun sitoumusten suorittamiseksi. Nyt tarkastettavana oleva lainkohta sisältää tästä säännöstä poikkeuksen, minkä vuoksi sitä poikkeussäännöksenä on yleisten laintulkintaperiaatteiden mukaan tulkittava *stricte*.

Chydenius on esittänyt mielipiteen, että saantokirjojen näyttäminen oikeudelle riittää, vaikk'ei kaikkia huudon myöntämiseksi tarpeellisia

⁷¹⁾ 2, 3 ja 4 §.

⁷²⁾ Vrt. KKO 1927, Tiedonantoja, s. 170, N:o 189; Def. 1926, oik. tap., s. 50, N:o 31.

⁷³⁾ Samoin on laita niiden säännösten, jotka ovat lainhuudatuksen hakemisesta voimassa KiinnitysA 17 §:n 1 mom:ssa ja KonkurssiS 46 b) §:ssä.

asiakirjoja esitettäisikään, mistä seuraa, ettei lainhuudatusta anneta.⁷⁴⁾ Näin on tässä tarkastettavana olevaa lainkohtaa tulkittu stricte. Mielestämme ei kuitenkaan UL 4: 26:n sisälllys ole se, että lainhuudon hakeminen, kiinnittämättä ollenkaan huomiota siihen, voiko siitä olla tulosta, riittää ostajan velvollisuuksien täyttämiseksi. Yleensä ei hakemus, joka on hylätty tai jäänyt sikseen, tuota mitään oikeuksia. Lisäksi on otettava huomioon, että kysymystä kiinteistökaupan pätevydestä, joka esiintyy ulosmittausvalituksen yhteydessä, ei voida siirtää riittäisena tuomioistuimen tutkittavaksi, siten kuin tapahtuu irtaimiston ulosmittauksessa irtaimistoon nähden, vaan ulosmittaus riippuu lainhuudon hakemisesta. Tämä toimenpide käy ulosmittausvalituksessa täydestä todistuksesta omistusoikeuden siirtymisestä. Toimenpiteen, lainhuudatuksen hakemisen, tarkoituksena on täten ilmeisesti selvittää, että omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, jota ei vielä yleensä tulokseton lainhuudatuksen hakeminen osoita.

Toista mieltä on *Wrede*, joka katsoo välttämättömäksi, että »lagfartsansökningen verkligan leder till lagfart och icke förkastas af rätten, ty i senare fallet har den icke någon betydelse med afseende å utmätningen.»⁷⁵⁾ Mielestämme on kuitenkin UL 4: 26:n säännöksiä tulkittu liian laveasti, kun käsitteeseen »lainhuudatuksen hakeminen» sisällytetään se, että hakemuksen todella täytyy johtaa huudatuksen myöntämiseen. Säännöksen tarkoitushan on epäilemättä toisaalta estää velallista valekaupalla myymästä kiinteistöään ulosmittauksen uhatessa ja toisaalta suojella rehellisen ostajan oikeutta suomalla hänelle tilaisuus määrääjassa hakemalla lainhuudatusta saada ulosmittaus peruutetuksi. Säännöksen ostajalta täten vaatiman toimenpiteen täytyy kuitenkin olla sellainen, että sen suorittaminen on oleva mahdollista ainakin mikäli se ostajasta riippuu, sillä muussa tapauksessa olisi säännös sekä kohtuuton että tarkoitustaan vastaamaton.

Edellä esitetyn perusteella tulemme siihen tulokseen, että lainhuudatuksen hakemiseen UL 4: 26:n tarkoittamalla tavalla riittää, että luovutuksen saaja on määrääjassa lainhuudon saamiseksi oikeudelle esit-

⁷⁴⁾ *Chydenius*, Kontraktsrätt I, s. 96 verr. s. 95. Nimenomaan hän huomauttaa, ettei pelkkä lainhuudatuksen hakijaksi ilmoittautuminen riitä, ellei saantokirjoja näytetä. Mt., s. 95.

⁷⁵⁾ *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 310. Samoin Ruotsin oikeuden suhteen *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 270; *Hassler*, Exekutionsrätt I, s. 180.

tänyt saantokirjansa ym. yleensä tarpeelliset asiakirjat, vaikka erikoisista hakijasta riippumattomista syistä anomus olisikin hylätty.⁷⁶⁾

Aikaisemmin olemme jo kiinteistön huutokaupan kannalta käsitelleet seuraantotapausta, joka on johtunut siitä, että kiinteistöstä, ennenkuin se on ulosmitattu, on myyty määrääla, joka on lohottu itsenäiseksi tilaksi ennen emätilan huutokauppaa, joten tässä viittaamme aikaisempaan esitykseen.⁷⁷⁾

⁷⁶⁾ Vastaavalla tavalla on kysymystä tulkittava KiinnitysA 17 §:n 1 mom:n ja KonkurssiS 46 b) §:n mainitsemisissa tapauksissa. — Vrt. KKO, Päätökset 1920, s. 209, N:o 368; Tiedonantoja 1935, s. 206, N:o 133; Lm 1916, oik. tap., s. 260 ja 1915, oik. tap., s. 159.

⁷⁷⁾ Ks. s. 85 ss.

VI. ENSI TOIMENPITEET KIINTEISTÖN PAKKO- HUUTOKAUPPAA VARTEN.

1. Kiinteistön taloudellisen laadun sekä oikeudellisten suhteiden selvittäminen.

Jos kiinteistön pakkohuutokauppa on jonkun muun toimitettava kuin sen, joka on suorittanut ulosmittauksen, on ulosmittauksen tekijän hänelle lähetettävä ns. *ulosmittausasiakirjat* eli ulosmittauksesta tehty pöytäkirja, kiinteistöä koskeva selitelmä ja arvio, jos sellainen on laadittu, sekä ne asiakirjat, jotka ulosmittaustilaisuudessa on UL 4: 23 mukaisesti velalliselta vaadittu (UL 5: 16). Tällainen asiakirjojen lähettäminen tulee kysymykseen kahdessa tapauksessa. Ensinnäkin, kun huutokaupantoinittajana on ulosotonhaltija, sillä vaikka tämä onkin julistanut kiinteistön ulosmitatuksi, on ulosottomiehen kuitenkin suoritettava selitelmä ja arviointi (UL 4: 22 verr. KäyttämisA:n 14 §:ään). Toiseksi, kun ulosmittauksen on suorittanut ulosotonhaltijan tai kruununvoudin määräyksestä erikoinen henkilö, joka siis ei ole oikeutettu myyntiä toimittamaan (UL 1: 4—6).

Käytännöllisistä syistä¹⁾ tapahtuu kiinteistön *selitelmä* ja *arvioiminen* ulosottomiehen toimittamassa ulosmittauksessa (UL 4: 21) vain:

1) jos maalaiskiinteistö on myytävä lääninkansliassa tai muussa seudulla olevassa paikassa kuin itse kiinteistöllä, sekä

2) jos useita maalaiskiinteistöjä samalla kertaa ulosmitataan ja myyminen ei tule toimitettavaksi millään näistä.²⁾

Jos taas ulosotonhaltija on UL 2: 17 nojalla julistanut maalaiskiinteistön ulosmitatuksi ja myynti tapahtuu muualla kuin itse tilalla, määrää hän ulosottomiehen tekemään arvion ja selitelmän. Sama on voimassa kaupungissa olevasta kiinteistöstä, jos se tulee UL 5: 15 mukaan myytäväksi yhdessä maalaiskiinteistön kanssa (UL 4: 22). Kun kaupungissa oleva kiinteistö on myytävä yhdessä toisen ulosotonhaltijan

¹⁾ Ks. Forsman, s. 170 ja 171.

²⁾ Ks. tarkemmin Forsman, s. 172 ja 173.

piirissä olevan kaupunkikiinteistön kanssa, on ulosotonhaltijan tällöinkin toimituttava selitelmä ja arviointi, sillä tässäkin tapauksessa kiinteistöjen arvo toisiinsa verrattuina, UL 5:15 mukaan, määrää, minkä kaupungin maistraatin on toimitettava huutokauppa (UL 5:12).

Kun ulosottomies velkojan pyynnöstä on UL 4:23 mukaisesti ulosmitannut kiinteistön, on hän myös samalla vaatinut velalliselta tämän *omistusoikeuden selvitykset sekä ne asiakirjat, jotka selvittävät kiinteistön rasitteita, nautinto-oikeuksia sekä oikeuksia tuloon tai muita etuja*, mitkä kiinteistöstä on suoritettava. Jos ulosotonhaltija on UL 2:17 mukaan julistanut kiinteistön ulosmitatuksi ja ulosottomies käskystä on tehnyt selitelmän ja arvion, on ulosottomies tosin samalla vaatinut velalliselta yllämainitut kiinteistön omistusoikeutta ym. koskevat asiakirjat, mutta ulosotonhaltijalle hän viipymättä lähettää vain selitelmän ja arviota koskevan toimituskirjan. Muut asiakirjat hän säilyttää luonaan valmiina käytettäväksi, kun velkoja tulee anomaan huutokauppaa. Tämä edellyttää tietenkin, että hän on oikeutettu kiinteistön myymään. Jos taas ulosottomies ei itse toimita huutokauppaa, lähettää hän asiakirjat kirjallisesta pyynnöstä sille, jonka on myynti toimitettava. (Käyttämisa 14 § 1 mom.).

Jos ulosotonhaltija on julistanut kiinteistön ulosmitatuksi sellaisessa tapauksessa, jolloin selitelmän ja arvion toimittaminen ei ole tarpeen, eikä sen paikkakunnan ulosottomies, jonka tehtävänä on vaatia velalliselta omistusoikeus- ym. asiakirjat, olekaan oikeellinen toimittamaan huutokauppaa (UL 1:5 ja 6,2), tulee huutokaupantoimittajan antaa ulosottomiehelle tehtäväksi hankkia ja lähettää huutokaupantoimittajalle tällaiset asiakirjat (Käyttämisa 14 § 2 mom.). Jos taas kiinteistöjä on useampia sekä nämä sijaitsevat eri kihlakunnissa ja myyminen on tapahtuva jollakin kiinteistöistä, joten siis selitelmää ja arviota ei tarvita (UL 4:21), on sen kruunuvoudin, jonka on huutokauppa toimitettava, jätettävä asiakirjain vaatiminen muissa kihlakunnissa toimivien ulosottomiesten tehtäväksi.

Selitmällä ja arviolla on siksi suuri merkitys ostohaluisille, että jos huutokaupasta valitetaan sillä perusteella, ettei tällaista toimituskirjaa ole laadittu tai että sitä ei huutokaupantoimittaja ole lukenut julki huutokauppatilaisuudessa (UL 5:24), huutokauppa on kumottava.³⁾

Koska ne asiakirjat, jotka velalliselta on saatu, saattavat olla puutteelliset, on huutokaupantoimittaja velvollinen UL 5:17 mukaan muualta hankkimaan luotettavat selvitykset. Hänen on tilattava oikeudelta

³⁾ Vrt. O.O., Päätökset 1917, s. 54, n:o 139.

rasitustodistus, velallisen omistusoikeuden selvittävät asiakirjat sekä muut selvitykset, jotka ovat tarpeen kiinteistöön kiinnitetyn tai rekisteröidyn oikeuden luonteen selville saamiseksi. Jos on kysymyksessä maalaiskiinteistö, on lisäksi hankittava *maarekisteriote* tai, ellei kiinteistö vielä olisi maarekisteriin merkitty,⁴⁾ muu sen nimeä, numeroa, osalukua ja manttaalia koskeva selvitys, joka on viranomaisilta saatavissa (Käyttämisa 19 §). Kaupunkikiinteistön suhteen taas on hankittava *tonttikirjasta ote*, mikä on saatavissa, jos kiinteistö on osa sellaista aluetta, jolle tonttijako on vahvistettu. Tonttijaon ulkopuolisella kaupunkialueella sijaitsevista kiinteistöistä pidetään maarekisteriä, joten tällaisten ollessa pakkomyynnin alaisina ote on maarekisteristä tilattava. Sama koskee eri kuntana olevassa kauppalassa sijaitsevaa kiinteistöä.⁵⁾

Asiakirjain lunastamiseen tarpeelliset *kulut* voi huutokaupantoinittaja vaatia huutokaupananojaa *edeltäpäin* suorittamaan (UL 5:17). Käytännössä on tätä tulkittu niin laajasti, että siihen on sisällytetty myös kuuluttamiskustannukset, mikä lienee lainkin tarkoitus.⁶⁾

Jos käy selville, että kiinteistöä rasittaa *elinkorko*, jolla on huonompi oikeus kuin uloshaetulla saatavalla, on huutokaupantoinittajan hankittava selvitys oikeudenomistajan iästä sekä, jos elinkorko on määrätty tavaroina suoritettavaksi, arvioitava ne rahana, jotta saataisiin selville elinkoron pääoma-arvo velkojainluetteloon merkittäväksi (Käyttämisa 23 § verr. UL 5:30₂).⁷⁾

Huomattava on, että huutokaupantoinittajan on huolehdittava siitä, että toimitsija, jonka ulosotonhaltija tai ulosottomies on UL 4:24 mukaan määrännyt kantamaan ulosmitatusta kiinteistöstä tulevaa vuokraa tai veroa, samoin kuin toimitsija, jonka ulosotonhaltija UL 4:25 mukaan on määrännyt ottamaan ulosmitatun kiinteistön haltuunsa, antaa toi-

⁴⁾ Vrt. JA 208 §, jonka mukaan omistusoikeus uuteen tilaan syntyy osituksella, joka samalla siirtää omistuksen ostajalle. Ks. *Caselius*, Irroittamisoikeudet, s. 47 ja 52.

⁵⁾ Vaikkei UL 5:17:ssä ja Käyttämisa:n 19 §:ssä ole tästä määräyksiä kaupunki- ja kauppalakiinteistön suhteen, niin voitaneen tällainen velvollisuus katsoa ex analogia olevan olemassa. Ks. L jakolaitoksesta ym. kaupungissa 17/7 1931, 24, 26 ja 31 § sekä A kaupunkialueella sijaitsevien tilojen merkitsemisestä maarekisteriin, 31/12 1931.

⁶⁾ Ks. myös etumaksun suorittamisen merkityksestä JFT 1912, s. 153 ss. sekä *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 279, aliv. 2).

⁷⁾ Varovaisuussyistä olisi näin aina valmistauduttava, sillä keskinäisestä etuudesta voidaan toisin sopia kuin mitä rasitustodistus osoittaa (UL 5:33).

mistaan rahana tilin huutokaupantoinittajalle ennen velkojainkeskustelua (Käyttämisa 15 ja 16 §).⁸⁾

2. Huutokaupan kuuluttaminen.

Kiinteistön julkisella pakkohuutokaupalla pyritään saamaan kiinteistöstä mahdollisimman korkea hinta, ja se on keskinäisellä kilpailulla saavutettavissa sitä paremmin, kun useamman tietoon toimitettava huutokauppa tulee. Tietoa huutokaupasta levitetään kahdella tavalla, nim. osaksi julkisella kuulutuksella (UL 5: 18—22, 42, 45 ja 52) ja osaksi eri kutsukirjeillä (UL 5: 21,2).⁹⁾ Tässäkin suhteessa ilmenee siis yhtäläisyyttä konkurssi- ja huutokauppamenettelyn välillä.

Seuraavassa tarkastamme aluksi kuulutusta. Tällöin on erotettava tapaukset, jolloin kuulutus ensi kertaa julkaistaan, ja tapaukset, jolloin uusi kuulutus on julkaistava.

Ensikertaisessa kuulutuksessa on mainittava:¹⁰⁾

- 1) huutokaupan toimittamisen aika eli päivä ja kellomäärä;
- 2) huutokaupan toimittamisen paikka;
- 3) kiinteistön laatu ja, jos selville on saatu, sen arvo;
- 4) kenen hakemuksesta ja minkä saamisen maksuksi huutokauppa toimitetaan;
- 5) ilmoitus velkojainkeskustelun ajasta, ellei keskustelu tapahdu huutokaupan yhteydessä;
- 6) että kaikkien asianomistajien tulee viimeistään velkojainkeskustelussa huutokaupantoinittajalle ilmoittaa vaatimuksensa sekä vuokraoikeuden haltijan samalla näyttää vuokrakirjansa tai oikeaksi todistettu jäljennös siitä.¹¹⁾

⁸⁾ Ks. myös esitystä s. 88.

⁹⁾ Kuten jo aikaisemmin on huomautettu, ei kuulutusta, jos myynti perustuu ulosotonhaltijan UL 2:17 nojalla antamaan määräykseen, saa julkaista ennenkuin velkakirja, johon velkoja vaateensa perustaa, on alkuperäisenä huutokaupantoinittajalle annettu (UL 5: 20).

¹⁰⁾ Itsestään selvää on, että kuulutuksessa on mainittava, että kysymyksessä on julkinen pakkohuutokauppa.

¹¹⁾ Muussa suhteessa ei huutokauppakuulutuksessa ole Suomen oikeuden mukaan (UL 5: 21) kehoitusta asianosaisille esittää vaatimuksia, uhalla, että ne muuten raukeavat. Samoin RUL 5: 103. — Toisin on laita Saksan oikeuden mukaan, sillä ZVG 37 § 5 mom. perusteella on kuulutuksessa kehoitettava kaikkia niitä, jotka luulevat itsellään olevan sellaisia oikeuksia, jotka voivat estää kiinteistön myynnin, esim. omistusoikeuden siihen, esittämään vaatimuksensa ennen kuin »Zuschlag» (myyntipäätös) tapahtuu, uhalla, että heidän vaateensa muuten siirtyvät koskemaan kauppasummaa. Julkisen luotettavuuden periaatteesta, jonka mukaan

Käytännössä ilmoitetaan kuulutuksessa lisäksi kiinteistön omistajan nimi, kauppahinnan $\frac{1}{6}$ suorittaminen sekä kuka huutokaupan toimittaa.

Huutokaupan toimittamisen ajasta ja paikasta tulee myöhemmin puhe. Huomautettakoon jo nyt vain, että aika on mieluummin niin määrättävä, ettei 42:nneksi päiväksi huutokaupan jälkeen, jolloin kauppahinta on UL 6: 9 mukaan jaettava, satu pyhä- tai juhlapäivä tahi muuta estettä.¹²⁾ Pyhä- tai juhlapäivän kuitenkin sattuessaa on sen jälkeinen arkipäivä jakopäivänä.¹³⁾

Määräyksiä ei ole siitä, kuinka seikkaperäisesti kiinteistön laatu on selostettava kuulutuksessa. Vaadittava on kuitenkin, että kaikki ne seikat on mainittava, jotka ovat tarpeen kiinteistön yksityiskohtaista määrittelyä varten tai jotka huomattavasti vaikuttavat kiinteistön arvon määrittelemiseen.¹⁴⁾ ¹⁵⁾ Lisäksi on mainittava kiinteistön arvo, jos arvioiminen UL 4 luvun mukaan on toimitettu tai, jos arvo on saatu selville muulla luotettavalla tavalla, esim. asianosaisten toimituttamalla katselmuksella tai Suomen Hypoteekkiyhdistystä tahi Osakeyhtiö Maakiinteistöpankkia varten tapahtuneella arvioimisella.¹⁶⁾

Ensikertaisesta kuulutuksesta sisältää seikkaperäiset säännökset UL 5: 18, L:ssa 27/10 1933, joihin tässä viittaamme kuitenkin huomautta-

pakkomyynnin johdosta kiinteistökirjaan tehty merkintä on voimassa oikeaan omistajaan nähden, seuraa, että se, joka julkisessa pakkohuutokaupassa on huutanut kiinteistön, Saksan oikeuden mukaan tulee sen omistajaksi, vaikkei velallinen koskaan olisikaan omistanut kiinteistöä. Ks. tarkemmin Wolff, s. 134—136. Vastaavalla periaatella noudatetaan Itävallan oikeudessa, EO 170 § 5 mom. Ks. tarkemmin Neumann—Lichtblau, s. 591—595.

Tosin edistää kilpailua ja hyvän tuloksen saavuttamista se seikka, ettei huutajalta voida enää riistää kiinteistöä, mutta seuraa siitä oikeusturvallisuudelle suuria vaaroja kaikissa niissä maissa, joissa kiinteistökirjalaitos ei ole täysin turvaavalla tavalla järjestetty. Ks. tarkemmin Almén, Auktion II, s. 13, aliv. 3).

¹²⁾ Forsman, s. 215.

¹³⁾ L säädettyjen määräaikain laskemisesta, 25/4 1930, 5 §.

¹⁴⁾ Trygger, Kommentar, 1 uppl., s. 308; Wrede, Utsökningsväsendet, s. 359; Wolff, s. 132.

¹⁵⁾ Maalaiskiinteistöön nähden mainitaan tavallisesti sen nimi, rekisterinumero sekä luonto, pitäjä, kylä tai yksinäistalo, osaluku ja manttaali, maan eri laadut (viljelty, viljelyskelpoinen, metsä- ja joutomaa) ja kokonaispinta-ala, selostus rakennuksista sekä etäisyyksistä tärkeimpiin kulutuspaikkoihin ja liikenneväyliin. Kaupunkikiinteistöjen suhteen taas mainitaan talo ja tontti, katu ja kortteli sekä kaupungin nimi.

¹⁶⁾ Vrt. Forsman, s. 214.

malla, että siinä »paikkakunnalla» tarkoitetaan sitä paikkakuntaa, jossa kiinteistö on, eikä sitä, missä myyminen saattaa tapahtua.¹⁷⁾

Uuden huutokaupan kuuluttaminen tulee kysymykseen kahdessa eri tapauksessa. Jos myymistä ei ensimmäisessä huutokaupassa saada aikaan sen johdosta, että tarjousta ei tehdä tai hyväksytä, on samassa paikassa pidettävä, jos huutokaupananoja vaatii, uusi huutokauppa. Kuulutus tämän uuden huutokaupan ajasta on vähintään neljäätoista päivää ennen julkaistava paikkakunnalla tai läheisessä kaupungissa ilmestyvässä sanomalehdessä sekä julkipantava niinkuin UL 5: 18:ssa on sanottu (UL 5: 42). Kuulutustapa on siis säännönmukaisesta poikkeavaa laatua. Epävarmaa on, miten on kuulutettava silloin kuin laillisella tavalla kuulutetussa huutokaupassa myyntiä ei tapahdu jonkin huutokauppatilaisuudessa tehdyn vaatimuksen tai ilmestyneen esteen vuoksi, ts. onko kuulutus toimitettava UL 5: 18 vai 5: 42 säätämällä tavalla. Analogian perusteella riittää mielestämme kuitenkin, kun kuulutetaan vain UL 5: 42 määräysten mukaisesti, edellyttäen, että heti huutokauppatilaisuudessa jo on läsnäoleville ilmoitettu myöhemmän huutokaupan aika ja paikka.¹⁸⁾ Tosin säädetään UL 5: 42:ssa, että vain uuden huutokaupan aika on kuulutettava, mutta itsestään selvää on, että tässä kuulutuksessa on viitattava aikaisempaan kuulutukseen, joka selittää kysymyksessä olevan kiinteistön ja sen myyntipaikan.

Jos taas kauppahinnan maksaminen on laiminlyöty, on huutokaupantoimittajan heti huolehdittava siitä, että kiinteistö uudelleen kuulutetaan myytäväksi UL 5: 18:ssa mainitulla tavalla (UL 5: 45,₁) ja siis säännönmukaisessa järjestyksessä.

Huomattava on kuitenkin, että näissä tapauksissa ei tarvitse uudestaan ilmoittaa saatavaa, joka ilmoituksen perusteella jo on otettu ensimmäistä huutokauppaa varten tehtyyn velkojainluetteloon (UL 5: 52), mistä huutokauppakuulutuksessa on syytä mainita.

Huutokaupantoimittajan on huutokauppaa kuuluttaessaan hankkimiansa omistusoikeusasiakirjojen perusteella tarkoin harkittava, mitä voidaan kuuluttaa myytäväksi. Käytännössä on katsottu, että jos hän tällöin havaitsee, että ulosotonhaltija on väärin lainhakupäätöksessään julistanut ulosmitatuksi enemmän kuin velallinen tosiasiallisesti omistaakaan ja kiinnitys myös on vahvistettu vain siihen, mikä on velallisen omaa, niin ei huutokaupantoimittaja ole oikeutettu kuuluttamaan myy-

¹⁷⁾ Ks. tarkemmin A ulosottolain 5: 18 soveltamisesta, 4/5 1934.

¹⁸⁾ Näin *Almén*, *Auktion II*, s. 11. Toisin *Trygger*, *Kommentar*, 1 uppl., s. 351 ja 352.

täväksi velalliselle kuulumatonta kiinteistöä, vaikka lainhakupäätös olisikin saanut lainvoiman.¹⁹⁾ Sen perusteella, mitä aikaisemmin olemme esittäneet ulosottomiehen oikeudesta täytäntöönpanomenettelyn alkaessa tutkia vaateen olemassaoloa,²⁰⁾ katsomme puolestamme arveluttavaksi myöntää ulosottomiehelle suoranaista valtaa oman harkintansa mukaan sivuuttaa niitä määräyksiä, joita ylemmän viranomaisen päätös sisältää. Eri asia on, että hänen velvollisuutensa on UL 3: 19:n mukaisesti ilmoittaa heti ulosotonhaltijalle, milloin hän on epätietoinen siitä, kuinka päätös oikeastaan on pantava täytäntöön.²¹⁾ Nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa olisi ulosotonhaltijalle todennäköisesti voitu kysymys riittävästi selvittää, minkä perusteella hän sitten olisi saattanut selittää, ettei kolmannelle henkilölle kuuluvaa omaisuutta, joka ei ollut saatavan vakuutenakaan, saatu kuuluttaa myytäväksi. Ellei taas ulosotonhaltija katsoisi mahdolliseksi muuttaa aikaisempia määräyksiään ulosmitatuksi julistamisesta, kuuluu oikaisun ja täytäntöönpanomenettelyn keskeyttämisen hakeminen sille, jonka oikeus on kysymyksessä.²²⁾

Paitsi kuuluttamalla toimitetaan tieto huutokaupasta ja velkojain-keskustelusta lisäksi erinäisille oikeudenomistajille kutsumakirjeillä (UL 5: 21,₂). Huutokaupantoinittajan velvollisuutena on tällaisten kutsumakirjeitten lähettäminen, mikä käytännössä usein yksinkertaisesti tapahtuu vain kuulutuksen tiedoksi toimittamisella.

Kutsumakirjeet on lähetettävä:

- 1) velkojalle, joka on ulosmittauksen hakija;
- 2) kiinnityksenhaltijalle, olkoonpa kysymyksessä saatava tai muu oikeus, sekä sille, joka on saanut vuokraoikeuden rekisteröidyksi, samoin kuin niille, joiden hakemuksesta kiinnitys tai rekisteröimisasia on viireillä;²³⁾
- 3) saamisoikeuden tai muun oikeuden omistajalle, jolla on panttioikeus kiinteistöön maksamattoman kauppahinnan oikeuden perusteella (MK 11: 2, sellaisena kuin tämä lainpaikka kuuluu L:ssä 24/4 1931, ja julistus 1/3 1852, joka koskee eläkettä);

¹⁹⁾ Vrt. KKO, Tiedonantoja 1934, s. 206, N:o 127.

²⁰⁾ Ks. s. 24.

²¹⁾ Vaikka lainkohdassa puhutaankin vain tuomiosta, niin on kuitenkin ilmeistä, että se soveltuu muihinkin oikeusperustoihin. Vrt. *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 223.

²²⁾ Vain tuomioon nähden voi ulosotonhaltija neuvoa asianosaisia hakemaan selitystä OK 24 luvun 10 ja 11 §:n mukaisesti. Ks. *Wrede*, Civilprocessrätt II, s. 221 ja Utsökningsväsendet, s. 223.

²³⁾ Näin *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 310. Vrt. UL 5: 31.

4) sille, joka erinäisten lainsäädännösten perusteella on oikeutettu saamaan kiinteistöstä parempioikeuksista maksettavaa.²⁴⁾

Näistä oikeudenomistajista saa huutokaupantoinittaja tiedon rasitus-todistuksesta, maarekisteri- ja tonttikirjanotteesta, velallisen omistus-oikeusasiakirjoista, kiinteistön selitelmästä ja arviosta ynnä muista kä-sillä olevista asiakirjoista sekä velalliselta. Huutokaupantoinittaja ei kuitenkaan ole velvollinen ryhtymään erikoiniin tutkimuksiin ja tiedus-teluihin asianomistajain selville saamiseksi.²⁵⁾

Epätietoiselta saattaa tuntua, onko myös ulkomailla asuville lähetet-tävä kutsumakirje. Muutettiinhan KonkurssiS:n 20 §:ää (A 3/12 1895) UL:n julkaisemisen yhteydessä kuitenkin säilyttämällä siinä määräys, että oikeuden antamasta julkisesta haasteesta oli maassa oleskeleville ilmoitetuille velkojille annettava tieto »erityisten kutsumusten kautta.» Tämä antaa tukea sellaiselle mielipiteelle, ettei lainsäätäjän tarkoituk-sena ole ollut, että huutokaupasta oli ulkomailla olevillekin lähetettävä kutsumakirje, sillä tällöin olisi tahdottu noudattaa samanluontoisissa asioissa toisenlaista periaatetta ulosmittauksessa kuin konkurssissa. Huomattava on kuitenkin, että UL 5: 21,2:ssa, niin alkuperäisessä muo-dossaan kuin myöhemmin muutettunakin, puhutaan vain tunnetuista velkojista, »jos he ja heidän asuinpaikkansa tiedetään,» rajoittamatta heitä, kuten KonkurssiS:n mainitussa lainkohdassa tehtiin, »maassa oleskeleviin.» Tiedoittamistavassa oli myös varsin oleellinen ero siinä, että konkurssiasiassa oli osansaantitodistus voitava esittää paikalletulo-päivänä. Huutokauppaa varten sen sijaan riitti kutsun lähettäminen kirjatussa kirjeessä. Tämä selvittääkin jo osaltaan, miksi konkurssissa tiedoitus oli lähetettävä vain maassa oleville ja miksi erilainen tiedoitta-mistapa huutokaupassa, eli kutsumakirjeen lähettäminen ulkomailla asuville, siitä huolimatta saattoi olla lainsäätäjän tarkoittama. Niinpä onkin mielestämme tarkastettavana olevaa UL:n kohtaa sanamuotonsa johdosta tulkittava viimeksimainitulla tavalla. Jos olisi tahdottu toisin meneteltäväksi, niin olisi ollut luonnollisempaa ottaa RUL 100 §:n, sel-laisena kuin se silloin oli, esimerkin mukaisesti nimenomainen säännös UL:iin, että kutsukirje oli lähetettävä vain maassa oleskeleville. Vielä

²⁴⁾ Ks. KiinnitysA 22 § 4 mom. ja tämä verrattuna mm.: Vesioikeuslain III: 12 ja IV: 12 (kustannukset vesiperäisen maan ojittamisesta ja erinäiset järvenlaskemis-kustannukset); maajakojen edistämistä yleisillä varoilla koskevan, 20/5 1919 anne-tun, asetuksen 6 § (siirtokustannukset); metsämaiden kuivaamista koskevan ase-tuksen 20/4 1929, 5 ja 11 § (metsänkuivauslaina).

²⁵⁾ *Almén*, Auktion II, s. 16.

voidaan huomauttaa siitäkin, että kun KonkurssiS 20 §:ää muutettiin L:lla 5/2 1926 ja määrättiin tiedotus suoritettavaksi kirjatulla kirjeillä, siis samalla tavalla kuin huutokaupassakin, niin poistettiin rajoitus maassa oleskelemisesta ja säädettiin, että myös ulkomaisten velkojain tuli saada tieto julkisesta haasteesta erityisellä ilmoituksella. Koska ulkomaalla asuvat velkojat voivat asettaa valtuutetun puolestaan, niin on heillä kuulutusajan pituuden johdosta yleensä riittävästi tilaisuutta valvoa etujaan huutokaupassa, mikä osaltaan on huomioonotettava näkökohta kysymystä tarkastettaessa.²⁶⁾

On katsottu, ettei kutsumakirjeitä tarvitse lähettää, kun uusi huutokauppa tulee kuulutettavaksi joko UL 5: 42 tai 5: 45 perusteella, ja pidetty syynä tähän sitä, että nämä huutokaupat ovat ainoastaan jatkoa siihen toimitukseen, josta asianosaiset jo aikaisemmin ovat saaneet tiedon, sekä sitä, että heillä on tilaisuus ensimmäisessä huutokaupassa tai, UL 5: 45 tarkoittamassa tapauksessa, kauppahinnanjakopäivänä saada tietoonsa uuden huutokaupan toimittaminen.²⁷⁾ Tosin viitataan yllämainituissa lainkohdissa kuulutuksen julkiseksi saattamisen suhteen vain UL 5: 18:n säännöksiin, eikä ollenkaan säännöksiin UL 5: 21:ssä. Mielestämme liittyvät kuitenkin näiden kahden lainkohdan säännökset niin likeisesti toisiinsa, toisen täydentäessä ja selvittäessä toista, että vastamainituistakin uusista huutokaupoista on tieto annettava eri kutsumakirjeillä. Tällainen menettely on mielestämme perusteltua myös oikeusturvallisuuden kannalta.

Kun myynti tapahtuu KonkurssiS:n 71 §:n 2 mom:n nojalla ulosotto-toimin konkurssipesän laskuun, on kutsumakirje lähetettävä toimitsijamiehelle.

Tieto katsotaan asianmukaisesti annetuksi, jos kirje on vähintään neljää viikkoa ennen huutokauppaa lähetetty kirjattuna.

Lakia kirjaimellisesti tulkiten voisi tulla siihen tulokseen, ettei kutsumakirjeitten lähettämättä jättämisestä voisi seurata huutokaupan kumoamista. Säädetäänhan UL 5: 22:ssa, että huutokauppa peräytyköön, ellei sitä ole *kuulutettu* siten, kuin saman luvun 18 ja 21 §:ssä on säädetty, kun sen sijaan kutsumakirjeistä ei mainita mitään. Voitaisiinhan myös katsoa, että UL 5: 21,₂:ssa luetelluilla erikoisilla oikeudenomistajilla on joka tapauksessa tilaisuus saada huutokauppa tietoonsa julkisista kuulutuksista. Koska kuitenkin huutokauppa voidaan kumota jo

²⁶⁾ Vrt. nykyistä RUL 103 § 2 mom.

²⁷⁾ Näin *Almén*, Auktion II, s. 16, Ruotsin oikeuden vastaavanlaisten säännösten suhteen.

sillä perusteella, ettei kuulutuksessa ole tarpeellista kehoitusta asianomistajille valvoa oikeuksiaan (UL 5: 21,¹), olisi mielestämme varsin kohtuutonta, ellei se myös voisi tapahtua vielä raskaamman ja kohtalokkaamman laiminlyönnin, kutsumakirjeitten lähettämättä jättämisen, vuoksi.²⁸⁾

Kuulutuksen sisällystä ja sen tiedoksi saattamista koskevain säännösten oikeudellinen merkitys on UL 5: 22 mukaan se, että huutokaupan pätevyys riippuu näiden säännösten noudattamisesta. Ellei huutokauppa ole kuulutettu niin kuin on säädetty, on se peruutettava ja määrättävä aika uuden huutokaupan pitämistä varten. Jos huutokauppa on pidetty, vaikkei sitä olekaan säädetyllä tavalla kuulutettu, seuraa siitä, että huutokauppa kumotaan, jos siitä valitetaan ulosottolaissa säädetyllä tavalla. Huutokauppa on kuitenkin pätevä, jos se voittaa lainvoiman, vaikka olisikin olemassa jokin mainitunlainen puute.²⁹⁾

Edellämainittuja periaatteita ei kuitenkaan saa liian ankarasti soveltaa.

Jos kuulutusta ei ole julkaistu sillä tavalla kuin UL 5: 18:ssä säädetään, siis jos sitä ei ole julkaistu säädettyjä kertoja, ei määrätyn ajan kuluessa, vaan joko liian aikaisin tai myöhään, ei määrättyissä lehdissä eikä julkipantu säädettyssä paikassa ja ajassa, on huutokauppa tosin kumottava.³⁰⁾ Jos taas kuulutuksen sisällyksessä on ilmennyt puutteellisuutta tai toimituspaikka on toinen kuin kuulutuksessa on määrätty tahi huutokaupantoinittaja myöhästyy toimituksesta, on jokaisessa yksityistapauksessa erikseen harkittava, mikä tästä on oleva seurauksena. Ohjeena on tällöin mielestämme pidettävä sitä, voidaanko sattuneesta puutteellisuudesta jne. huolimatta katsoa, että huutokaupan tarkoituksena, mahdollisimman korkean kauppahinnan saavuttaminen kilpailumahdollisuuden järjestämisen johdosta, on saavutettu vai eikö.

²⁸⁾ Vrt. OO, JFT 1907, bil., s. 209 a, N:o 33, jossa huutokaupan eräänä kumoamisperusteena mainittiin se, ettei kiinnityksenhaltijalle ollut kutsumakirjeellä annettu eri tiedoitusta. Myös *Almén*, PM, s. 93, kohta 4, katsoo, että Suomen oikeuden mukaan kutsumakirjeen lähettämättä jättämisestä johtunee huutokaupan kumoaminen. — Ruotsissa katsotaan, että kun RUL 5: 104:ssä on säädetty, että huutokauppa perääntyy, ellei sitä ole, eräin poikkeuksin, kuulutettu 101 §:n säätämässä järjestyksessä, ja velvollisuudesta lähettää kutsumakirjeitä puhutaan sanotun lain 103 §:ssä, niin huutokauppa on pidettävä, vaikkei eri tiedoituksia olekaan lähetetty; *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 16. Vrt. *Trygger*, *Kommentar*, 1 uppl., s. 313; *Almén*, *Auktion II*, s. 19.

²⁹⁾ *Wrede*, *Utsökningsväsendet*, s. 361; *Civilprocessrätt III*, s. 182; *Almén*, *Auktion II*, s. 17; *Trygger*, *Kommentar*, 1 uppl., s. 312; *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 15.

³⁰⁾ Ks. OO, JFT 1910, bil., s. 37 a, N:o 51. ja KKO, *Tiedonantoja* 1932, s. 610, N:o 502.

Edellisessä tapauksessa on huutokauppa valituksesta huolimatta pysytettävä voimassa, mutta jälkimmäisessä kumottava.

Kun edelläesitetyn valossa tarkastamme *Alménin* mielipidettä,³¹⁾ jonka mukaan huutokauppa on kumottava, jos kuulutuksen sisältö on ollut sikäli puutteellinen, että siitä joko ei selvästi ilmene, mikä kiinteistö on kysymyksessä, taikka siitä puuttuu kaikki sen laatua koskevat tiedonannot,³²⁾ on se mielestämme liian kirjaimellinen ja ahdas. Ratkaisevana näkökohtana on näet pidettävä sitä, onko virheellisyydestä ollut seurauksena, ettei ole voitu asianmukaisesti houkutella ostohaluisia saapumaan huutokauppatilaisuuteen, mistä on aiheutunut, että huutokauppa on johtanut epäedullisempaan tulokseen kuin muuten.³³⁾ Samasta syystä ei mielestämme huutokaupan kumoamista aiheuta se, että toimituspaikka on toinen kuin kuulutuksessa on määrätty, kunhan yleisö vain ei siitä ole johtunut harhaan.³⁴⁾ Huutokaupantoimittajan myöhästymisen huutokauppatoimituksesta taas saa mielestämme aikaan huutokaupan kumoamisen vain siinä tapauksessa, että suuren osan yleisöstä jo ennätettyä poistua kauppahinta sen johdosta ilmeisesti on tullut alhaisemmaksi kuin se muutoin olisi ollut.

Ellei kuulutuksessa ole riittävän selvää kehoitusta asianomaisille valvoa oikeuksiaan (UL 5: 21,₁), on huutokauppa kumottava.

Vastaavanlaiset periaatteet koskevat soveltuvin osin niitä uusia huutokauppoja, jotka saattavat tulla toimitettaviksi UL 5: 42 ja 5: 45 mainitsemisissa tapauksissa. Kun maksun laiminlyömisestä johdosta toimitettava huutokauppa (UL 5: 45) on kuulutettava samalla tavalla kuin UL 5: 18:ssa on määrätty ensimmäisestä huutokaupasta, on ilmeistä, ettei tästä myöhemmästä huutokaupasta voida valittaa sen perusteella, että aikaisemman huutokaupan kuuluttamisessa olisi menetelty jollain tavalla lainvastaisesti. Toisin ehkä voisi katsoa asianlaidan olevan, kun on kysymyksessä uusi huutokauppa, joka on UL 5: 42 perusteella toimitettava sen johdosta, ettei tarjousta ole tehty tai hyväksytty ensimmäisessä huutokaupassa. Koska sanotussa lainpaikassa myönnetyn helpotetun kuulutustavan edellytyksenä ilmeisesti on se, että aikaisempi huutokauppa on kuulutettu laillisella tavalla, ja koska asianosaisia tuskin voidaan katsoa velvollisiksi väärän kuuluttamisen johdosta valittamaan

³¹⁾ Auktion II, s. 18.

³²⁾ Vrt. KKO, Tiedonantoja 1930, s. 32, N:o 35 ja 1932, s. 610, N:o 502, joissa *Alménin* mielipiteen vaikutus tuntuu.

³³⁾ Näin myös *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 16.

³⁴⁾ Vrt. KKO, Tiedonantoja 1932, s. 651, N:o 537.

huutokaupasta, jossa mitään myyntiä ei ole saatu aikaan, seuraa siitä mielestämme, että myöhempi huutokauppa on kumottava, jos siitä tehdään valitus lain valitusta varten yleensä säätämässä ajassa myöhemmän huutokaupan jälkeen, vaikka väitetyt laittomuudet olisivatkin tapahtuneet jo ensimmäisen huutokaupan kuuluttamisessa.³⁵⁾ Näin sitäkin suuremmalla syyllä, koska aikaisemman huutokaupan kuuluttamisessa sattuneet laittomuudet ovat voineet aiheuttaa sen, ettei ensimmäiseen huutokauppaan ole saapunut kaikkia ostohaluisia, jotka sen johdosta myöskään eivät tiedä uudesta myynnistä ja jäävät sieltäkin pois, koskeivät he saa sitäkin tietoonsa helpotetun kuulutustavan johdosta. Täten virheellisyydet ensimmäisen huutokaupan kuuluttamisessa voivat haitallisesti vaikuttaa myöhemmänkin myynnin tulokseen, joten mielestämme niistäkin täytyy saada valittaa.

Jos ulosotonhaltija on lainvoimaisella päätöksellä julistanut kiinnitetyn tilan ulosmitatuksi ja määrännyt sen huutokaupalla myytäväksi, mutta huutokaupantoinittaja, maarekisteriotteet saatuaan, havaitseekin, ettei tällaista tilaa enää ole olemassa, vaan että siitä on muodostettu useita eri tiloja, joista velallinen omistaa esim. vain kantatilan, niin mitä on silloin kuulutettava myytäväksi, kaikki tilatko vai vain kanta-tila?

Koska vastamainitunlaisessa lainhakuasiassa ei voitane katsoa velkojaa velvolliseksi esittämään ulosotonhaltijalle maarekisteriotetta kiinnitetystä tilasta, ei ulosotonhaltija yleensä voi kuulustuttaa ennen päätöksen antamista niiden tilojen omistajia, joiden tilat jakotoimitusten kautta ovat muodostuneet kiinnitetystä tilasta, vaan julistaa hän yleensä ulosmitatuksi kiinnitetyn tilan sellaisenaan. Koska tällaista tilaa ei kuitenkaan enää ole olemassa, mutta kiinnitys käsittää kaikki alkuaan kiinnitetystä tilasta muodostetut tilat ja lainvoimaista päätöstä on noudatettava, niin tulee huutokaupantoinittajan kuuluttaa myytäväksi kaikki ne tilat, jotka ovat jaettaessa muodostuneet.³⁶⁾

Miten sitten on asianlaita siinä tapauksessa, että jokin tällaisista jaettaessa muodostetuista tiloista³⁷⁾ on kirjoitettu maarekisteriin merkin-

³⁵⁾ Näin myös *Almén*, Auktion II, s. 18 ja 19.

³⁶⁾ Ks. OO, Päätökset 1917, s. 119, N:o 274; KKO, Tiedonantoja 1931, s. 500, N:o 429 ja 1932, s. 475, N:o 396.

³⁷⁾ Ks. L vuokra-alueiden lunastamisesta 15/10 1918, 54 §; L maan hankkimisesta asutustarkoituksiin 25/11 1922, 42 §; L kalastustorppain lunastamisesta 18/1 1924, 22 §; L asutustilojen merkitsemisestä maarekisteriin 1/6 1928, 1, 2 ja 4 § ja L lohkomistoimitusten käsittelyjärjestyksen muuttamisesta 7/4 1933, 5 §.

nällä, että se on vapautunut vastaamasta kantatilaan rasittavasta saamisesta ja määrätyn raha- tai tavaratulon kantamisoikeudesta? Tämä koskee torppaa, lampuotitilaa, mäkitupa-aluetta, asutustilaa sekä kalastustorppaa, ja perustuu vastuu yllämainitunlaisesta oikeudesta kiinnitykseen tai maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskeviin säännöksiin.³⁸⁾

Alkuperäisessä muodossaan oli 54 § vuokra-alueiden lunastamisesta 15/10 1918 annetussa laissa selvä, sillä sen 3:ssa momentissa oli määräys siitä, että maaherra oli velvollinen tekemään kiinnityksen kuolettamiseksi erottamispäätöksestä ilmoituksen kihlakunnanoikeudelle. Lisäksi oli säädetty, että tällöin ei ollut tarpeen alkuperäisen kiinnitysasiakirjan oikeuteen tuominen tai kuolettamisesta laissa säädetyllä tavalla kuuluttaminen. Yllämainittua lainkohtaa muutettiin kuitenkin L:lla 19/5 1925, jolloin maaherran kiinnityksen kuolettamista koskeva ilmoitusvelvollisuus poistettiin ja säädettiin, että lunastettua tilaa maarekisteriin kirjoitettaessa siihen samalla on tehtävä merkintä vapautumisesta kantatilan rasituksista. Valitettavasti ei tällöin kuitenkaan määrätty minkään viranomaisen tehtäväksi lähettää ilmoitusta oikeudelle tilan vapautumisesta kantatilan rasituksista, mikä hyvin olisi soveltunut esim. lääninmaanmittauskonttorin tehtäväksi. Koska myös 25/11 1922 annetun MaanhankkimisL 42 §:ssä, sellaisena kuin se kuuluu L:ssa 19/5 1925, ja 1/6 1928 annetun L:n asutustilojen merkitsemisestä maarekisteriin 1, 2 ja 4 §:ssä on vastaavanlaiset määräykset ja huutokaupantoimittaja ei ole oikeutettu arvostelemaan lakien pätevyyttä, niin täytyy hänen mielestämme katsoa tällaisen tilan jo yksinomaan lain nojalla olevan vapaa saamisesta sekä määrätyn raha- tai tavaratulon kantamisoikeudesta, josta kantatila on vastaamassa kiinnityksen johdosta taikka maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskevien säännösten nojalla. Tämän tähden ei sellaista tilaa voida yllämainitunlaisesta vaateesta pätevästi kuuluttaa myytäväksi pakkohuutokaupalla.³⁹⁾

³⁸⁾ Tällä kysymyksellä on pääasiallinen merkitys niihin lukuisiin tapauksiin nähden, joissa tällaiset tilat on ennen v. 1938 merkitty maarekisteriin. Vrt. aikaisempaa esitystä, s. 43, aliv. 8).

³⁹⁾ Selvyyden vuoksi huomautettakoon, ettei kyseessä olevia uusia tiloja säädetä vapautettaviksi kaikista kiinnityksistä, vaan on kysymyksessä vain saamiset sekä raha- tai tavaratulon kantamisoikeudet. Tällaiset tilat eivät siis ole vapaat kiinnityksistä, joiden pääasiallisena tarkoituksena on kiinnitetyn oikeuden turvaaminen kolmatta vastaan, jollainen on esim. määräalan erottamisoikeuden vakuudeksi.

Jos tämä kuitenkin tapahtuu, on tilan omistajalla mahdollisuus joko anoa UL 9:9 nojalla ennen huutokauppaa toimituksen keskeyttämistä ainakin hänen tilansa suhteen tai sitten huutokaupan tapahduttua valittaa siitä tavallisessa järjestyksessä.⁴⁰⁾

vahvistettu kiinnitys ja vuokraoikeuden rekisteröiminen tai kiinnitys. Sama koskee metsänhakkuuoikeuden vakuudeksi vahvistettua kiinnitystä, sillä tällöinkään ei ole kysymyksessä saaminen taikka määrätyn raha- tai tavaratulon kantamisoikeus. Ks. *Chydenius*, Kontraktsrätt I, s. 80; *Caselius*, Irroitamisoikeudet, s. 207 ja 239; *Melander*, Lm 1935, s. 28. — Tällä lisäyksellä on merkitystä etenkin silloin kuin tällainen uusi tila on itse joutunut pakkomyyntiin ja siinä tehdään valvontoja.

⁴⁰⁾ Toisin Turun HO päätöksessä 11/12 1928, joka on selostettu KKO:n Tiedonannoissa 1929, s. 284, N:o 333. — Vrt. myös Turun HO:n päätöstä 13/10 1932, N:o 9230, joka on annettu F. V. Höyläsen kantelun johdosta seuraavassa lainhakuasiassa: Sittenkuin Suomen Hypoteekkiyhdistys oli maaherralle lähetetyssä kirjelmässä anonut, että mm. Niemi RN:o 2⁷-niminen Äijärin perintotalosta RN:o 2⁸, Karkun pitäjän Kosken kylässä, lohkomalla erotettu asutustilanluontoinen viljelys-tila julistettaisiin ulosmitatuksi ja käytettäisiin erään 27/10 1928 mm. Äijärin tilaan RN:o 2⁸ kiinnitetyn velkakirjan erääntyneen sisällyksen maksamiseksi, mikä Äijärin tilaan vahvistettu kiinnitys oli 1/10 1930, erään vapauttamisjärjestelyn vuoksi, uudistettu olemaan voimassa mm. Niemen viljelystilaan, niin maaherra oli määrännyt Niemen tilan RN:o 2⁷ pidettäväksi ulosmitattuna ja huutokaupalla myytäväksi Hypoteekkiyhdistyksen saatavasta. HO:een jättämässään kantelukirjelmässä on Höyläsen, erinäisin perustein, anonut, että maaherran päätös, mikäli se koski Niemen tilaa, kumottaisiin. HO lausui: Koska edellämainittuun Niemen tilaan RN:o 2⁷, joka tesin on Turun ja Porin läänin maaherran 4/5 1929 annetulla ja saman kuun 13 päivänä maarekisteriin merkityllä päätöksellä erotettu sanotusta Äijärin tilasta RN:o 2⁸ ehdoin, muun muassa, että Niemen tila oli oleva vapaa tilaa rasittaneista 15/10 1918 vuokra-alueiden lunastamisesta annetun lain 54 §:ssä mainituista saamisista ja määrätyn raha- tai tavaratulon kantamisoikeuksista, on sen jälkeen 1/10 1930 uudistettu kiinnitys Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kysymyksessäolevan saatavan korkoineen ja muine maksuineen suorittamisen vakuudeksi, eikä Fanny Vilhelmiina Höyläsen ole edes väittänyt, että sanottu kiinnitys olisi kuoletettu tai asianmukaisessa järjestyksessä julistettu mitättömäksi, hovi-oikeus jätti maaherran päätöksen voimaan. — Tässä viimeainitussa oikeustapauksessa on tosin oikeus, sittenkuin Niemen tila jo oli tullut maarekisteriin merkityksi, uudistanut siihen nähden kiinnityksen, mutta ei tällä seikalla pitäisi olla merkitystä arvosteltaessa kysymystä, oliko tila todellisuudessa erikoislain perusteella vapaa kiinnityksestä vai eikö. — HO lienee asettunut sille kannalle, että kiinnityksen uudistuksella on itseasiassa uusi kiinnitys perustettu Niemen tilaan RN:o 2⁷, joten, kun viljelystilaan on mahdollista vahvistaa kiinnitys, tällainen kiinnitys on voimassa, kunnes se kuoletetaan tai erikoisesta hakemuksesta julistetaan mitättömäksi.

VII. PAKKOHUUTOKAUPAN PITÄMISEN AIKA JA PAIKKA. ASIANOSAISTEN KESKUSTELU.

Huutokaupantoimittaja määrää huutokaupan ajan (UL 5: 18), jolloin hänen kuitenkin erikoisesti on otettava huomioon:

1) ettei toimituspäiväksi määrätä sunnuntai- tai juhlapäivää eikä toimitusajaksi muuta kuin väliaikaa klo 5—21 (UL 3: 29), sekä

2) ettei huutokaupan toimittaminen hänen syystensä viivästy, maalla yli neljän ja kaupungissa yli kolmen kuukauden siitä kuin UL 3 luvun 21 ja 22 §:ssä mainitut asiakirjat on hänelle jätetty (UL 6: 23).

Suotava on määrätä huutokauppa siten, ettei jakopäiväksi (UL 6: 9) satu pyhä- tai juhlapäivä. Jos näin kuitenkin sattuisi, on sen jälkeinen arkipäivä jakopäivänä.¹⁾

UL 6: 23:n sanamuodosta voisi päätellä, että vain ulosottomies, eikä myös ulosotonhaltija, olisi velvollinen määrääajan kuluessa huolehtimaan siitä, että huutokauppa toimitetaan. Se ei kuitenkaan ole oikea johtopäätös. Myymisen määräaikahan on säädetty sekä maalla että kaupungissa sijaitsevaa kiinteistöä varten, ja kaupunkikiinteistön huutokaupan taas suorittaa maistraatti (UL 5: 12), joka yleensä on ulosotonhaltijana.²⁾

Jos myynti huutokaupantoimittajasta riippuvista syistä tapahtuu säädetyn määrääajan kuluttua, voidaan hänet tavallisten säännösten mukaan tuomita rangaistukseen virkavirheestä sekä korvaamaan aiheuttamansa vahinko.³⁾

Pakkohuutokaupan toimittamisen paikka riippuu lähinnä siitä:

- 1) myydäänkö yksi vai useita kiinteistöjä,
- 2) myydäänkö maalaiskiinteistö vai kaupunkikiinteistö,⁴⁾
- 3) onko kiinteistöllä tai kiinteistöillä yksi omistaja vai useita, sekä

¹⁾ Ks. s. 113.

²⁾ Ks. *Trygger*, *Kommentar*, 1 uppl., s. 426.

³⁾ Ks. *Forsman*, s. 292; *Trygger*, *mt.*, s. 427.

⁴⁾ Maaseuduksi luetaan maalaisoikeuden alainen kaupunkikin (UL 1: 1).

4) sijaitsevatko kiinteistöt saman ulosotonhaltijan alueella vai eri ulosotonhaltijain toimintapiireissä.

Seuraavassa ryhdymme tarkastamaan kysymystä pakkohuutokaupan toimittamisen paikasta.

Aluksi tarkastamme tapausta, jolloin yksi maalaiskiinteistö on pakko-huutokaupalla myytävä. Tällöin asiaan vaikuttaa, onko olemassa yksi vaiko useampia omistajia.

Velallisella on ensi sijassa valta määrätä, pidetäänkö kiinteistön huutokauppa lääninkansliassa, jolloin sen toimittaa ulosotonhaltija, vai onko se tapahtuva itse tilalla, jolloin huutokaupantoinittajana on paikkakunnan ulosottomies, kaikki kuitenkin edellyttäen, että velallinen ulosmittauksessa taikka, kun kiinteistö on UL 2: 17 mukaan julistettu ulosmitatuksi, ulosotonhaltijalle ennen asian ratkaisemista on ilmoittanut huutokauppapaikan (UL 5: 12 ja 13). Lääninkanslian ja itse tilan suhteen on siis velallisella ehdoton valintaoikeus. Ellei velallinen ole ylläsanotulla tavalla määrännyt huutokauppapaikkaa taikka jos useat velalliset, esim. kiinteistön yhteisomistajat, eivät voi sopia ⁵⁾ paikan valitsemisesta, ratkaisee ulosotonhaltija, missä huutokauppa on pidettävä. ⁶⁾

Kun on säädetty, että velallinen voi valita huutokauppapaikaksi muun seudulla olevan paikan kuin myytävän kiinteistön, edellyttäen, että ulosotonhaltija harkitsee paikan sopivaksi (UL 5: 13), niin on syntynyt erimielisyyttä siitä, miten tällainen säännös on tulkittava. Ruotsin tietoisopissa on vastaavanlaisen tapauksen suhteen eniten kannatusta saavuttanut mielipide, jonka mukaan nimenomaisen lainsäädännön puuttuessa ulosotonhaltijan ei ole pakko valita omalla virka-alueellaan olevaa paikkaa. ⁷⁾ Omasta puolestamme yhdymme *Granfeltin* mieli-

⁵⁾ Enemmistön mielipide ei siis riitä eikä se, että joku valitsee paikan ja muut jättävät tämän valinnan sopivaisuuden kiistämättä.

⁶⁾ On olemassa tapauksia, joissa myyntipaikka ei ole velallisen eikä ulosotonhaltijankaan määrättävissä, kuten esim. on laita, kun uusi huutokauppa UL 5: 42 mukaan kuulutetaan, sillä huutokauppa on tällöin toimitettava samassa paikassa kuin aikaisempikin. Myös UL 5: 45 perusteella toimitettava uusi huutokauppa täytyy aina pitää samassa paikassa kuin aikaisempikin, vaikkei tästä ole nimenomaista lainsäädännöstä. Aikaisemman huutokaupan toimittajan on näet tällöin pidettävä huolta siitä, että uusi huutokauppa kuulutetaan, mikä tuskin olisi määrätty hänen velvollisuudekseen, ellei hän myös toimittaisi myyntiä. Ks. *Almén*, Auktion II, s. 45, aliv. 3).

⁷⁾ Ks. *Almén*, Auktion II, s. 40, joka katsoo, että huutokauppapaikka voisi olla vaikkapa aivan toisessa läänissä; *Björling*, TfR 1902, s. 270; *Olivecrona*, Förfarandet, s. 10.

piteeseen, hän kun näet katsoo ulosotonhaltijan velvolliseksi — »med hänsyn till allmänna territoriella kompetensregler» — valitsemaan virka-alueellaan olevan paikan.⁸⁾ Sekavuutta ja ristiriitoja viranomaisten välillä voisikin helposti syntyä muunlaisesta menettelystä.⁹⁾

Epätietoista on, tarkoitetaanko »paikkakunnan ulosottomiehellä» UL 5: 12:ssa sen paikkakunnan ulosottomiestä, jossa huutokauppa toimitetaan, vaiko ulosottomiestä sillä paikkakunnalla, missä kiinteistö sijaitsee. Viimeksi mainitun tulkinnan puolesta voidaan esittää, että ulosottolain sanontatapa »paikkakunta,» esim. kysymyksen ollessa kuulutuspaikkakunnasta, UL 5: 18, 23 ja 42, kiistämättä aina tarkoittaa sitä paikkaa, jossa kiinteistö sijaitsee, joten mainittu sanontatapa saisi eri merkityksiä, ellei tällaista tulkintaa hyväksytä.¹⁰⁾ Koska kuitenkin ei ole syytä poiketa siitä yleisestä oikeusperiaatteesta, että viranomaisen yleensä on toimikelpoinen vain hänelle osoitetun alueen rajoissa, tuntuu sanotunlainen tulkinta mielestämme väärältä. Kun lisäksi mainitussa lainkohdassa puhutaan paikkakunnan ulosottomiehestä välittömästi huutokaupan *pitämisen* jälkeen ja siihen ilmeisesti mitä lähimmin liittyen, voitaneen siitäkin päätellä, että sen paikkakunnan ulosottomies, jossa huutokauppa pidetään, on myös oikeutettu sen toimittamaan.¹¹⁾ — Huomattava on muuten, että maaherralla on UL 1: 5 mukaan valta määrätä joku sopiva henkilö huutokaupan toimittajaksi.

Olkoonpa velallisella itsenäinen oikeus saada määrätä huutokauppa-paikka tai vain mahdollisuus siihen, mikäli ulosotonhaltija paikan hyväksyy, niin on velallisen, kuten jo aikaisemmin on mainittu, jos hän haluaa saada ilmoituksensa huomioonotetuksi, tehtävä siitä esitys ulosmittauksessa, taikka, jos ulosotonhaltija UL 2: 17 mukaan on julistanut kiinteistön ulosmitatuksi, hänelle »ennen asian ratkaisemista» (UL

⁸⁾ *Granfelt*, JFT 1934, s. 249. Samoin *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 298; *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 352.

⁹⁾ Niinpä sanoo *Almén*kin, mt., s. 41, aliv. 1) mm.: »Tydligt är i hvarje fall, att Kon:s Bef:de i ett län icke kan ålägga kronofogde i ett annat att förrätta auktion å inom det förra belägen fastighet.» Vrt. myös *Hassler*, Exekutionsrätt I, s. 109: »Den exekutiva verksamheten karakteriseras därav, att det oftast är fråga om åtgärder, vilka ha en lokal anknytning, företrädesvis till visst gods, som är beläget på viss ort. Som regel måste givetvis gälla, att exekutiv myndighet icke vidtager åtgärder utanför sitt eget territoriella distrikt.»

¹⁰⁾ Näin *Trygger*, mt., s. 297 ja 298 Ruotsin vastaavanlaisesta määräyksestä sen ulosottolain 5: 94 suhteen, sellaisena kuin tämä lainpaikka oli ennen v. 1912 lain-säädäntöä (L 11/10 1912).

¹¹⁾ Näin myös *Almén*, Auktion II, s. 37 ja 38.

5: 13,₂). Tällä viimeksimainitulla säännöksellä tarkoitetaan sitä, että huutokauppapaikka on ilmoitettava ennen kuin ulosotonhaltija antaa päätöksensä lainhakuasiassa, jota vastoin ei riittä, että tällainen paikkaa koskeva ilmoitus tehdään ennen kuin ulosotonhaltija ratkaisee hänelle UL 3: 21 mukaan kirjallisesti tehdyn täytäntöönpanoanomuksen.¹²⁾ Kun velkoja anoo täytäntöönpanoa ulosottomieheltä, mikä saa suullisesti tapahtua, ei ulosottomiehen määrättävissä ole se paikka, jossa huutokauppa on toimitettava, vaan hänen on, ellei täytäntöönpanavana ole sellainen lainhakupäätös, jossa myyntipaikka on määrätty, kirjeellisesti tiedusteltava ulosotonhaltijalta huutokaupan toimittamispaikkaa (UL 3: 21 verr. 4: 27 sekä 5: 12 ja 13).

Jos velallinen on asetettu konkurssiin, ei hän voi vaikuttaa myymispaikan määräämiseen, vaan on se konkurssihallinnon vallassa. Velallisen oikeus vallita omaisuuttaan ja hänen puhevaltansa on näet tällöin siirtynyt velkojille, joita konkurssihallinto edustaa.¹³⁾ Näin on laita myös silloin kuin myyminen KonkurssiS 71 §:n 2 mom:n mukaisesti ulosottotoimin tapahtuu »konkurssipesän lukuun,» ts. kun toimitsijamiehet kääntyvät asianomaisen ulosottomiehen puoleen, joka sitten ulosmittaa kiinteistön, niinkuin tuomioon perustuvasta ulosmittauksesta on säädetty.¹⁴⁾ Lainkohdan sanamuoto »Jos toimitsijat mieluummin tahtovat saada kiinteistön myydyksi ulosottotoimin, kääntykööt sitä

¹²⁾ Erimielisyyttä on olemassa siitä, onko ulosotonhaltija velvollinen lainhakuasiassa antamassaan päätöksessä mainitsemaan huutokauppapaikan. *Forsman*, s. 81, katsoo, että päätöksessä on, paitsi UL 5: 15:ssä mainituissa tapauksissa, myös myyntipaikka ilmoitettava. Tälle mielipiteelle tuskin kuitenkaan on tukea ulosottolaissa, eikä sitä käytännössä monestikaan noudateta. *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 299, aliv. 3), taas ei katso ulosotonhaltijaa yleensä velvolliseksi lainhakupäätöksessä antamaan lausuntoa velallisen tekemästä myyntipaikan valinnasta. *Alménin*, Auktion II, s. 43, mielestä tullaan eri tuloksiin niissä tapauksissa, jolloin velallinen ennen lainhakupäätöksen antamista on käyttänyt oikeuttaan ilmoittaa paikka ja niissä tapauksissa, jolloin näin ei ole tapahtunut. Jos ilmoitus on ajoissa tehty, on hänen mielestään päätöksessä oleva maininta huutokauppapaikasta, muussa tapauksessa taas saa tämän määrääminen lykkääntyä myöhempään aikaan, vaikkei viimeksi mainitussakaan tapauksessa ole estettä määrätä myyntipaikkaa jo päätöksessä. — *Alménin* kanta on mielestämme oikea, etenkin, kun siinä on otettu huomioon se, että ratkaisussa tällöin pyritään ilman viivytystä antamaan lausunto niistä asianosaisten juttuun vaikuttavista esityksistä, joita he ovat oikeutetut teke-

¹³⁾ Ks. aikaisempaa esitystä, s. 32, aliv. 24).

¹⁴⁾ Vrt. *Almén*, Auktion II, s. 47 ja 48 sekä PM, s. 81; *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 301. Toisin *Forsman*, s. 389, joka konkurssista huolimatta myöntää velalliselle paikanmääräämisoikeuden.

varten asianomaisen ulosottomiehen puoleen» näyttäisi viittaavan siihen, että tällaisissa tapauksissa myyntianomus aina olisi tehtävä ulosottomiehelle.¹⁵⁾ Tämä tulkinta ei mielestämme kuitenkaan voi olla oikea, sillä esim. kaupunkikiinteistön huutokaupan toimittaa maistraatti (UL 5: 12), joten olisi tarkoituksetonta esittää myyntipyyntö ulosottomiehelle, joka myyntiä kuitenkaan ei voisi toimittaa, ellei maistraatti juuri sattuisi olemaan ulosottomiehenä (UL 1: 3). Koska KonkurssiS:n kysymyksessä olevassa kohdassa määrätään, että tällaisissa tapauksissa muutoinkin on noudatettava, mitä ulosottolaissa säädetään kiinteistön myymisestä, on katsottava, että toimitsijamiehet voivat esittää anomuksen huutokaupan toimittamisesta joko ulosotonhaltijalle tai ulosottomiehelle (UL 3: 21).¹⁶⁾

Kysymys on yksinkertainen, kun vain yksi kaupunkikiinteistö on myytävä pakkohuutokaupalla, jolloin asiaan ei vaikuta, onko olemassa yksi vai useampia omistajia. Velallisella ei tällöin ole mitään määräämisvaltaa toimituspaikan suhteen, sillä kaupunkikiinteistön myy, jäljempänä mainittavin poikkeuksin, pakkohuutokaupalla aina maistraatti (UL 5: 12), olkoonpa se ulosotonhaltijana tai ulosottomiehenä (UL 1: 1—3), määräten myöskin itsenäisesti tarkemmin myyntipaikan, jona voi olla maistraatin virkahuone, muu paikka, jossa kaupungin huutokauppoja tavallisesti pidetään, esim. huutokauppakamari tai itse kiinteistö (UL 5: 14).

Useiden kiinteistöjen myyminen julkisella pakkohuutokaupalla samalla kertaa tulee kysymykseen kahdessa tapauksessa, nim. toisaalta, kun useita kiinteistöjä on yhteisesti ulosmitattu samasta saatavasta, ja toisaalta, kun useita samasta saamismäärästä kiinnitettyjä kiinteistöjä on sen maksamiseksi käytettävä (UL 5: 36). Tällöin saattavat kiinteistöt sijaita joko saman ulosotonhaltijan alueella tai eri ulosotonhaltijain piireissä.

Seuraavassa tutkikaamme aluksi, mitä edellisessä tapauksessa on otettava huomioon pakkohuutokaupan paikkaa määrättäessä.

Tarkastamme ensin sitä tapausta, että useita maalaiskiinteistöjä on samalla kertaa myytävä, jolloin on merkitystä sillä seikalla, omistaako yksi vai usea henkilö tilat. Huutokauppapaikka määrätään tässä tapauksessa UL 5 luvun 12 ja 13 §:ssä säädettyjen perusteiden mukaan aivan samalla tavalla kuin jos ainoastaan yksi tila olisi myytävänä, joten tässä suhteessa viittaamme siihen, mitä aikaisemmin on esitetty.

¹⁵⁾ Vrt. *Almén*, PM, s. 81, N:o 3.

¹⁶⁾ *Ks. Forsman*, s. 389.

Kun on kysymyksessä useat samassa kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt, noudatetaan niiden myyntipaikkaan nähden UL 5: 12 ja 14 säännöksiä, ikäänkuin jos ainoastaan yhden kaupunkikiinteistön huutokauppa olisi kysymyksessä.¹⁷⁾

Jos taas kyseessä ovat maalais- ja kaupunkikiinteistöt, jotka kuuluvat saman ulosotonhaltijan piiriin, ts. maaherra on myös näissä kaupungeissa ulosotonhaltijana, ei huutokauppapaikan määräämistä ole voitu, kuten UL 5 luvun 13 ja 14 §:ssä mainituissa tapauksissa, jättää velallisen tai velallisten eikä eri ulosotonhaltijain asiaksi, koska siitä saattaisi seurata ristiriitaisia päätöksiä, vaan on lailla täytynyt määrätä huutokauppapaikka. Tällöin on päätalon tai, ellei sellaista ole, kalleimmaksi arvioidun kiinteistön asema otettu määrääväksi, kuitenkin siten, että, jos päätalo tai kalleimmaksi arvioitu kiinteistö sijaitsee maalla, lääninkanslian tulee olla huutokauppapaikkana, eikä itse kiinteistön tai muun seudulla olevan paikan (UL 5: 15).

Mikäli taas kiinteistöt sijaitsevat eri ulosotonhaltijoiden alueilla, määräytyy huutokauppapaikka UL 5: 15 mukaisesti, joten tässä suhteessa viittaamme vain edellä olevaan esitykseen.

Tarkastakaamme myös kysymystä, mikä on seurauksena siitä, ettei huutokauppaa ole pidetty asianmukaisessa paikassa.

Jos huutokauppa on toimitettu muualla kuin kuulutuksessa ilmoitetulla paikalla, valittajan silti väittämättä huutokauppapaikan sinänsä olevan laitton, on kysymys ratkaistava niiden sääntöjen mukaan, jotka koskevat virheellistä kuuluttamista ja joista jo aikaisemmin on ollut kysymys.

Yleisenä sääntönä voitaneen muuten pitää, että huutokauppa on säädettyssä järjestyksessä tehdystä valituksesta kumottava, ellei se ole toimitettu asianmukaisessa paikassa. Harkittaessa kysymystä, onko paikka ollut asianmukainen vai eikö, on ensinnäkin otettava huomioon lain-säännökset, joiden perusteella huutokauppa olisi ollut pidettävä määrättyssä paikassa, mitä ei ole tapahtunut. Ilman muuta on asia silloin selvä. Samoin on asianlaita, mikäli asianosaiselle on, vaikkakin määrättyissä rajoissa, myönnetty ehdoton valintaoikeus, mistä huolimatta

¹⁷⁾ Aikaisemmin oli huomattava, että kun sellaiset kiinteistöt, jotka sijaitsevat eri kaupungeissa, mutta saman ulosotonhaltijan piirissä, oli samalla kertaa myytävä, niin tuli seurata samoja periaatteita, jotka UL 5: 13:ssa on säädetty noudatettaviksi maalaiskiinteistöihin nähden. Ks. *Forsman*, s. 208. Nykyisin ei tällaisia tapauksia juuri satu, koska maistraatti useimmissa kaupungeissa on ulosotonhaltijana.

toimitus on pidetty muualla kuin missä asianosainen on esittänyt. Näin on tapahtunut esim. silloin kuin velallinen on ulosmittaustilaisuudessa asianmukaisessa järjestyksessä vaatinut myynnin toimittamista lääninkansliassa tai tilalla, mitä kuitenkaan ei ole tehty. Huutokauppa on tällöinkin kumottava. Ellei asianosaisen valintaoikeus olisi ollutkaan ehdoton, vaan riippuvainen viranomaisen harkinnasta, on asianlaita toisin. Niinpä ei tällöin riittä huutokaupan kumoamiseksi vetoaminen siihen, että ulosotonhaltija on aiheetta katsonut velallisen ilmoittaman paikan sopimattomaksi. Huomattava muuten on, että lainhakuasiassa annettu päätös tulee myös paikkaan nähden lainvoimaiseksi, ellei siitä valiteta, joten velallisen on haettava muutosta päätökseen, jos siinä on mainittu toinen toimituspaikka kuin mitä velallinen on hänelle myönnetyn valintaoikeuden perusteella vaatinut.¹⁸⁾

Sen asianosaisten keskustelun tarkoituksena, joka UL 5: 24 mukaan on pidettävä huutokaupan alussa, on varata asianosaisille tilaisuus ilmoittaa saatavansa ja yleensä valvoa oikeuksiaan sekä päättää myyntiehdoista. Huutokaupantoimittaja lukee ensin julki ulosmittausta koskevan pöytäkirjan taikka ulosotonhaltijan päätöksen, jos viimeksi mainittu on julistanut kiinteistön ulosmitatuksi, ynnä rasitustodistuksen sekä muut asiakirjat, jotka on vaadittu velalliselta tai hankittu viranomaisilta. Sen jälkeen hän kehoittaa asianosaisia ilmoittamaan vaatimuksensa sekä lausumaan mielipiteensä valvonnoista ja niistä vaatimuksista, jotka asiakirjoista käyvät ilmi samoin kuin myyntiehdoista. Jos UL 5: 19 mukainen eri kokous on huutokaupantoimittajan määräyksestä pidettävä, on siinä noudatettava, mitä yllä äsken on esitetty. Huutokaupassa toimitetaan silloin ainoastaan asiakirjojen julkilukeminen. Kun vaatimuksia keskustelussa ei enää esitetä, julistaa huutokaupantoimittaja toimituksen päättyneeksi, minkä jälkeen ei enää voida esittää valvontoja siten, että ne tulisivat velkojainluetteloon merkityiksi siihen paikkaan, joka niille ajoissa tapahtuneen valvonnan perusteella kuuluisi. Muussa tapauksessahan olisi velkojainluettelo laadittava uudelleen. Tällaisella myöhästyneellä velkojalla, jonka vaatimuksen merkitseminen riippuu ilmoittamisesta, on vain se oikeus, josta säädetään UL 6: 10:ssä. Tällaisesta myöhästyneestä ilmoituksesta on syytä tehdä merkintä huutokauppapöytäkirjaan.

Sellainen sopimus velkojain keskinäisestä etuudesta tai myyntiehdoista, josta UL 5: 33:ssa on puhe, on myös tehtävä ennen kuin huuto-

¹⁸⁾ Ks. *Almén*, Auktion II, s. 51.

kaupantoimittaja on julistanut asianosaisten keskustelun päättyneeksi, sillä tällainen sopimus vaikuttaa velkojainluettelon sisällykseen.¹⁹⁾

Määräys, että eri asianosaisten keskustelu on pidettävä »ei kuitenkaan varhemmin kuin kahta päivää ennen huutokauppaa» (UL 5: 19), on jonkin verran epäselvä. Tämä tarkoittanee kuitenkin sitä, että enintään kahden päivän väliaika saa olla keskustelusta huutokauppaan, joten asianosaisten keskustelun varhaisin aika voi olla kolmantena päivänä ennen huutokauppaa.²⁰⁾ Aika on mainittava kuulutuksessa.

Säännöksiä ei ole siitä, missä erikoinen asianosaisten kuulustelu on pidettävä. Tavallisesti se pidetään samassa paikassa kuin huutokauppakin, mutta voi huutokaupantoimittaja määrätä sen tapahtuvaksi muusakin sopivassa paikassa.²¹⁾

Omasta harkinnastaan riippuen voi huutokaupantoimittaja, tietojen hankkimista varten tai jostain muusta pätevästä syystä, lykätä erikoisen asianosaisten keskustelun ja jatkaa toimitusta joskus myöhemmin ennen huutokauppaa, vieläpä huutokauppatilaisuudessaakin.²²⁾

Erikseen tapahtuvassa keskustelussa on pidettävä pöytäkirjaa ja velkojainluettelo on pantava liitteeksi pöytäkirjan ohkeen.²³⁾

¹⁹⁾ *Olivecrona*, Förfarandet, s. 21; *Almén*, PM, s. 186, N:o 2; *Alexanderson*, Lagstiftning, s. 18.

²⁰⁾ Vrt. *Almén*, PM, s. 85, N:o 10.

²¹⁾ *Olivecrona*, Förfarandet, s. 10; *Almén*, PM, s. 84, N:o 7.

²²⁾ Vrt. kuitenkin *Almén*, PM, s. 84, N:o 8.

²³⁾ Käyttämisa 20 §.

VIII. PAKKOHUUTOKAUPAN PERUUTTAMINEN.

Tarkastaessamme seuraavassa pakkohuutokaupan peruuttamista on toisaalta käsiteltävä syitä, joista peruuttaminen on seurauksena, ja toisaalta selvitettävä, mihin hetkeen asti peruuttaminen on mahdollista.

Edellistä kysymystä pohdittaessa on otettava huomioon osaksi eräät pakkohuutokaupan luonteesta johtuvat edellytykset ja osaksi eräät ulosotto-oikeudelliset periaatteet ja säännökset.

Mitä ensinnäkin kiinteistön pakkohuutokaupan luonteeseen tulee, olemme jo aikaisemmin huomauttaneet, että toimitukselle on tarjouksen tekeminen ja kilpailumahdollisuuden olemassaolo välttämätöntä, vaikkei viimeksi mainittua sitten olisi käytettykään.¹⁾ Siitä johtuu, että huutokauppa on peruutettava, ellei toimitukseen saavu ketään, mutta se on toimitettava, vaikka vain harvoja ostohaluja on saapuvilla, vieläpä silloinkin, kun vain yksi on paikalla.²⁾

Erinäisistä ulosotto-oikeudellisista periaatteista, joihin huutokaupan peruuttaminen voi perustua, on jo aikaisemmin ollut puhe. Niinpä olemme huomauttaneet, että huutokauppaa anonut velkoja on »dominus litiksen» asemassa,³⁾ mistä johtuu, että hänen vaatimuksestaan on ulosottotoimenpiteiden annettava joko kokonaan raueta tai lykkääntyä toistaiseksi. Tämä on eräs niitä laillisia syitä, joiden perusteella kuulutettu huutokauppa vain voidaan peruuttaa.⁴⁾ Olemme myös jo aikaisemmin kiinnittäneet huomiota siihen, että ns. kahden asianosaisen periaatetta on noudatettava kiinteistön pakkohuutokaupassakin,⁵⁾ mistä johtuu, että huutokauppa on peruutettava, jos huutokaupananojan ja velallisen suhteen tapahtuu yhtymys. Erinäiset seuraantotapauksetkin, jotka ilmenevät osaksi konkurssin yhteydessä ja osaksi kiinteistön toiselle luovuttamisessa, saattavat aiheuttaa huutokaupan peruuttamisen.

¹⁾ Vrt. s. 57.

²⁾ Vrt. *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 17.

³⁾ Ks. s. 94.

⁴⁾ Vrt. UL 5: 23.

⁵⁾ Ks. s. 18 ja 101.

Viittaamme niiden suhteen aikaisempaan esitykseen.⁶⁾ Tavallisimpia huutokaupan peruuttamissyitä on se, että perittävänä oleva summa tulee suoritetuksi, jolloin mielestämme ei ole huutokaupan peruuttamisen kannalta eroa siinä suhteessa, tapahtuuko suoritus velallisen tai jonkun muun toimenpiteestä tahi muusta syystä. Koska täytäntöönpanon oikeusperusta tällöin on hävinnyt eikä sitä ilman täytäntöönpanovaadetta ole olemassa, ei julkisoikeudellisen ulosottomenettelyn jatkaminen ole sallittua, vaan on se viran puolesta peruutettava edellyttäen, että myös siihenastiset toimituskulut, jotka ovatkin päältäpäin maksettavat, myös ovat peittyneet.⁷⁾ Tästä saa mielestämme myös selityksensä se, että huutokauppa on ex officio peruutettava, jos kiinteistön säästynyt tulo, josta mainitaan UL 5: 28,2:ssa ja Käyttämisa:n 22 §:ssä, riittää uloshaussa olevan saatavan ja huutokauppakulujen suoritukseen.⁸⁾ Ellei huutokauppa ole kuulutettu siten kuin UL 5 luvun 18 ja 21 §:ssä on säädetty, on se myös peruutettava (UL 5: 22). Vielä mainittakoon eräästä huutokaupan peruuttamistapauksesta. Jos useita saman henkilön omistamia kiinteistöjä on kuulutettu samalla kertaa myytäväksi julkisella pakkohuutokaupalla (UL 5: 37,1) ja tarjouksia erikseen tehtäessä jostain tai joistakin kiinteistöistä jo tehdään niin korkea tarjous, että se riittää peittämään kaikki velkojainluetteloon otetut saamiset sekä kustannukset, raukeaa myynti muihin tiloihin nähden.⁹⁾ Se johtuu siitä, ettei velallisen omaisuutta tule hävittää enempää kuin täytäntöönpanon tarkoituksen saavuttaminen vaatii.¹⁰⁾ Jos sen sijaan kiinteistöillä on eri omistajat, ei tätä sääntöä voitane noudattaa. Se johtuu siitä, että vaikka UL 5: 37,2:n mukaisesti tarjouksia tehtäessä voikin käydä niin, että yksittäistarjoukset jäävät voimaan

⁶⁾ Ks. s. 85 ss., s. 104 ss.

⁷⁾ Vrt. s. 21, s. 22 ss. ja s. 91 ss.

⁸⁾ Toisin *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 17 ja 18, katsoen, että peruuttaminen on mahdollista vain velallisen vaatimuksesta. »Om icke ägaren själv opponerar mot att fastigheten säljes, trots att exekutionsfordringen skulle kunna betalas, är det svårt att se varför auktionsförrättaren utan stöd av lag skulle göra sig till förmyndare för honom.» — Mielipiteemme nojautuu yleisiin ulosotto-oikeudellisiin periaatteisiin, ja voitaneen sen tueksi vielä viitata UL 5:1:n säännöksiin, joista ilmenee, että ulosmittaus peräytyy »väliin tulleen maksun takia tai muusta syystä.» Myös *Granfelt*, *JFT* 1934, s. 249, katsoo, että toimitus on viran puolesta peruutettava jatkaen: »Exekutionens ändamål har ju i dylik händelse ernåtts. Förty kan väl med goda skäl göras gällande, att exekutionens fortgång därefter ej är påkallad.»

⁹⁾ KKO, *Tiedonantoja* 1928, s. 214, N:o 193.

¹⁰⁾ Vrt. UL 5: 8. Ks. *Rosenberg*, s. 672.

eikä yhteishuutoa ollenkaan suoriteta, niin puuttuu peruste, minkä nojalla joku tai jotkut eri omistajille kuuluvat tilat ennen muita olisi jätettävä ulkopuolelle myynnin.

Huutokauppatilaisuuteen etujaan valvomaan saapuneet eivät ole oikeutetut saamaan huutokaupanhakijalta eikä myöskään velalliselta korvausta toimituksen keskeyttämisestä, mikä ilmenee jo siitä, että laissa on nimenomaan edellytetty huutokaupan peruutuminen mahdolliseksi (UL 5: 23), joten niiden, jotka sinne lähtevät, on tämä mahdollisuus edeltäkin otettava huomioon. Jos korvaus tulisi kysymykseen, olisi siitä laissa nimenomaan mainittava.¹¹⁾

Tarkastettaessa, mihin asti asianosaisten on mahdollista keskeyttää myyntitoimitus, on ensinnäkin selvää, ettei se käy päinsä enää silloin kuin kiinteistö on tullut myydyksi. Kuten aikaisemmin olemme maininneet, joutuu taas omistusoikeus huutajalle sillä, että huutokaupantoinittaja hyväksyy tarjouksen.¹²⁾ Kysymyksenalaista saattaa kuitenkin olla, onko heillä tällaista valtaa edes siihenkään asti. Päteviä perusteita asettaa nyt kysymyksessä olevassa suhteessa aikarajaksi hetkeä, jolloin huutokaupantoinittaja UL 5: 34 mukaisesti ilmoittaa myyntitavan, tosin ei ole olemassa.¹³⁾ Ehkäpä sitten valta keskeyttää huutokauppatoimitus on lakannut jo silloin kuin huudot alkavat? Sellaisen katsantokannan tueksi voidaan vedota siihen, että sallimalla velkojan tai velallisen puuttua asiain kulkuun huutokauppatoimituksen keskeyttäessä, loukataan hyvän järjestyksen ylläpitämisperiaatetta. Siitä olisi kuitenkin seurauksena vain, ettei toimitusta voida keskeyttää sinä aikana, jolloin tarjouksia tehdään, jota vastoin keskeyttämismahdollisuus olisi jälleen olemassa, jos korkeimman tarjouksen tekijä ei maksaisikaan kauppahinnan kuudettaosaa (UL 5: 40), minkä johdosta kiinteistö uudelleen olisi pantava huutoon. Sen taas voisivat huutokauppanoija ja velallinen helposti järjestää tarjoamalla enemmän kuin muut ja sitten laiminlyömällä kauppahinnan kuudesosan maksamisen keskeyttää huutotoimituksen joksikin aikaa.

Ohjetta kysymyksen ratkaisulle saataneen korkeimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta ja sen vahvistamisesta vasaran lyönnillä, mikä merkitsee sitä, että tarjousten teko sen jälkeen ei enää ole mahdollista, vaan on kilpailu huutokaupan esineestä päättynyt. Koska myyminen

¹¹⁾ Vrt. *Almén*, Auktion II, s. 27 ss. ja erikoisesti s. 30, aliv. 2) sekä PM, s. 93, kohta 6; *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 20.

¹²⁾ Ks. s. 76.

¹³⁾ Vrt. *Almén*, Auktion II, s. 204.

sitten on UL 5: 41,1:n mukaan suoritettava korkeimman tarjouksen tekijälle ¹⁴⁾ edellyttäen, että hän täyttää erinäiset maksuvelvollisuudet, täytynee katsoa, että sen jälkeen kuin korkein tarjous on esitetty ja vasaranlyönnillä vahvistettu, ei asianosaisilla enää ole mahdollisuutta toimituksen peruuttamiseen.¹⁵⁾ Tulokseksi saamme täten, että ennen vasaranlyöntiä on asianosaisilla vielä toimituksen peruuttamismahdollisuus, mutta ei sen jälkeen.

¹⁴⁾ Poikkeus on säädetty vain sitä tapausta varten, ettei kauppasumma riitä hakijan saamisen maksuksi ja että hän vastustaa myyntiä.

¹⁵⁾ Vastaavasti *Almén*, Auktion II, s. 204 ja 205; *Olivecrona*, Förfarandet, s. 19.

IX. VELKOJAINLUETTELO.

A. YLEISET SÄÄNNÖKSET VELKOJAINLUETTELOSTA JA SEN MERKITYKSESTÄ.

Määräykset kiinteistön pakkohuutokaupasta ovat moninaisemmat kuin irtaimen pakkohuutokauppaa koskevat, johtuen siitä, että kiinteistöön kohdistuu varsin monenlaisia esineoikeuksia, joten määrättäessä pakkomyyntiä koskevat yleiset periaatteet on otettava huomioon ei ainoastaan velkojan ja velallisen, vaan myös esineoikeuksien, etenkin kiinnityksenhaltijain, edut. Pakkohuutokauppa ei ole vain yksityisten asianosaisten välinen asia, vaan koskee se yhteiskunnankin etuja. Lain-säädännössä on sen johdosta määrättävä, millaisten edellytysten vallitessa kiinteistö voidaan julkisessa pakkohuutokaupassa luovuttaa korkeimman tarjouksen tekijälle. Tällöin on pyrittävä sellaiseen ratkaisuun, että sen perusteella mahdollisimman suuressa määrässä kaikkien asianosaisten edut tasapuolisesti otetaan huomioon. Määrättäessä välien selvittelyn johtavat periaatteet sekä ratkaistaessa kysymystä siitä, millä edellytyksillä myyminen voi tapahtua, on monta eri tapaa noudatettavissa, joista seuraavassa lähemmin.

Periaatteelliselta kannalta arveluttavin menettely on se, joka perustuu ns. *purkamisperiaatteeseen*, »Löschungsprinzip.» Sen mukaisesti myydään kiinteistö vapaana kaikista rasitteista, jolloin myös vaateilleen parempaa oikeutta kuin uloshakija nauttivien oikeudenomistajain on pakko ottaa suoritus kauppahinnasta, vaikkeivät heidän saatavansa olisikaan erääntyneet maksettaviksi, ja jolloin myynti tapahtuu siitä riippumatta, riittääkö tarjottu kauppahinta peittämään tällaiset saatavat vai eikö.¹⁾ Periaate merkitsee siis sitä, että kiinteistö on joka tapauksessa myytävä kiinnittämättä huomiota kauppahinnan suuruuteen. Korkein tarjous on hyväksyttävä ja kauppahinta jaettava, sikäli kuin se riittää, ensin ottamalla huomioon panttioikeudella turvatut saatavat niiden paremmuusjärjestyksen mukaisesti ja sitten muut velkojat suhteellisesti heidän saataviensa suuruuden mukaan. Tällaisen periaatteen mukaan järjestetty myyntimenettely voi tulla kysymykseen vain

¹⁾ Vrt. *Almén*, Auktion II, s. 178; *Krech—Fischer*, s. 26 ja 35; *Schmidt*, s. 983 ss.

varsin kehittymättömissä oloissa, jolloin kiinteistöä koskevat velat yleensä eivät ole suuret. Silloin näet velkojain saatavat tavallisesti peittyvät kiinteistön kauppahinnasta ilman muuta. Menettelyn myönteisenä puolena on pidetty sitä, että korkeampi kauppahinta on saatavissa, kun kiinteistö on ostettavissa rasitteista vapaana. Myös on huomautettu siitä, että velkojalla aina on mahdollisuus tappiota välttääkseen itse huutaa kiinteistö.²⁾

Huomattava on kuitenkin, että purkamisperiaate on oikeudellisten periaatteiden vastainen ja johtaa taloudelliseltakin kannalta katsottuna varsin epätydyttäviin tuloksiin. Vaikka ulosottomenettelyllä pyritäänkin saamaan velkojain saatavat suoritetuiksi, niin voitaneen omaisuusobjektin myyntiä tosin vielä pitää oikeutettuna, vaikkei velkojalle kertyisikään kauppahinnasta rahaa, kunhan myyntiä vain ei suoriteta loukkaamalla parempaa oikeutta nauttivan velkojan oikeusasemaa.³⁾ Niin kuitenkin käy esim., kun kiinteistö myydään saatavasta, jonka vakuumeksi on toinen kiinnitys, vaikkei ensimmäinenkään kiinnitys peity. Panttioikeuden luonteesta johtuu kuitenkin, että myöhemmälle pantinhaltijalle kuuluu ylijäämä vasta sitten kuin parempioikeuksinen pantinhaltija ensin on saanut suorituksen. Ellei edes edelliselle mitään kertyisi, tulee myynnin tarkoituksettomana raueta.⁴⁾ Tämän mukaisesti onkin periaatteelliselta kannalta katsoen pyrittävä järjestämään myynti siten, että se saadaan suorittaa huonompioikeuksisen velkojan pyynnöstä vain, jos myynti tapahtuu loukkaamatta parempioikeuksisen velkojan oikeuksia. Edelliselle ei siis tule myöntää oikeutta aiheuttaa jälkimmäiselle vahinkoa osaksi siinä muodossa, että hänen saatavansa erääntyy ennen aikaansa maksettavaksi, ja osaksi siten, ettei saatava täysin peity.⁵⁾ Toisaalta taas on otettava huomioon, että parempioikeuksisen velkojan on sallittava vaatia myynnin suorittamista huonompioikeuksista velkojaa vahingoittavilla myyntiehdoilla vain siinä tapauk-

²⁾ Vrt. Ulosottolain perustelmia, s. 166; *Schmidt*, s. 984 ja 985.

³⁾ Vrt. *Rudorff*, s. 68, aliv. 1).

⁴⁾ Ks. Ulosottolain perustelmia, s. 165, 167 ja 168; *Almén*, Auktion II, s. 179.

⁵⁾ *Almén*, PM, s. 3: »Lika litet som ägaren av en in-tecknad fastighet kan genom att överlåta denna till annan rubba den på in-teckningen grundade rätten, bör han kunna göra detta, genom att låta ytterligare in-teckna egendomen eller låta den utmätas för hans gäld. Föremålet för den rätt, som vinnes genom senare in-teckning eller utmätning, är i själva verket endast fastigheten i den mån dess värde överstiger de sakrätter, som vid den senare in-teckningens eller utmätningens tillkomst däri funnos.»

sessä, että edellinen muuten itse joutuisi kärsimään vahinkoa.⁶⁾ Mitä sitten tulee velkojan mahdollisuuteen itse huutaa kiinteistö välttyäkseen tappiolta, on huomattava, että juuri sellainen mahdollisuus estää luoton saamista kohtuullisilla ehdoilla, koska luoton antajalle voi ostoon tarvittavien rahojen hankkiminen olla vaikeata, minkä lisäksi kiinteistön omistaminen ja hoito saattaa käydä hänelle raskaaksi.⁷⁾ Myös tarjoaa purkamisperiaate mahdollisuuden epäterveeseen keinotteluun esim. siinä muodossa, että huippukiinnityksen haltija perii sopivalla hetkellä saatavansa ja ostaa sitten kiinteistön halvalla hinnalla.⁸⁾

Kehittyneet taloudelliset olot vaativatkin toisenlaisten periaatteiden soveltamista, jolloin on johduttu menettelyyn, joka perustuu ns. *peittämisperiaatteeseen*, »täckningsprincipen», »Deckungsprinzip.» Periaate sisältää sen, että myynti tapahtuu vain, jos tarjottu kauppahinta peittää toimituskulut ynnä kaikki ne saatavat ym. vaateet, joilla on parempi oikeus kuin ulosottoteitse perittävällä saatavalla.⁹⁾ Niiden vaateiden turvaamiseksi, joilla on parempi oikeus kuin uloshaetulla saatavalla, on monta tapaa. Tällaiset saatavat voidaan esim. joko määrätä ostajan ehdottomasti suoritettaviksi tai hänen välttämättä vastattaviksi otettavikseen. Myös voidaan jättää suoritus tai vastattavaksiotto riippumaan yksistään joko asianomaisesta velkojasta tai korkeimman tarjouksen tekijästä tahi siitä, että nämä molemmat sopivat asiasta. Peittämisperiaatteen toteuttamisella pyritään siis estämään parempioikeuksisten velkojain oikeusaseman loukkaamista huonompioikeuksisen velkojan toimenpiteiden johdosta.

Oikeaan tulokseen ei kuitenkaan päästä, mikäli parempioikeuksisen velkojan saatavat määrätään rahassa maksettaviksi. Sellaiset velkojat näet voivat, etenkin korkokannan laskiessa, kärsiä huomattavaa vahinkoa siitä, että he saavat saatavistaan suorituksen ennen kuin ne velkasopimusten mukaisesti muuten olisivat langenneet suoritettaviksi. Rahojen sijoittaminen edullisesti voi tällöin vaarantua, mistä erikoisesti kiinteistöluotto kärsii. Periaatteellisesti onkin pidettävä oikeana sellaista menettelyä, että parempioikeuksiset kiinnitykset ja kiinteistöä koskevat esineoikeudet säilytetään ostajan vastattavina kiinteistöä edelleen koskemassa. Myös voidaan menetellä siten, että huonompioikeuksisetkin saatavat ja oikeudet jätetään ostajan vastattaviksi, kunhan ne vain ovat

⁶⁾ Vrt. *Heidenfeld*, s. 137.

⁷⁾ Ks. Ulosottolain perustelmat, s. 170.

⁸⁾ Vrt. *Schmidt*, s. 986, aliv. 1).

⁹⁾ Vrt. Ulosottolain perustelmat, s. 168; *Almén*, Auktion II, s. 177, 179 ja 180; *Schmidt*, s. 985 ja 986; *Goldschmidt*, *Zivilprozessrecht*, s. 386.

peittyneet tarjotusta kauppahinnasta. Niiden raha-arvolla on ostaja silloin suorittanut kauppahintaa. Tällaisessa menettelyssä ilmenee ns. *vastattavaksiottamisperiaatteen*, »*övertagandepincipen*», »*Übernahmeprinzip*», toteuttaminen.¹⁰⁾ Siitä on lisäksi usein se etu, että kilpailu tulee huutokaupassa vilkkaammaksi ja myös tarjoukset suuremmiksi, koska oston rahoitusmahdollisuudet ovat helpommat kuin muuten olisi asianlaita.

Peittämis- ja vastattavaksiottamisperiaatteet toteutetaan ns. alimman hyväksyttävän tarjouksen määräämisellä. Sillä turvataan parempi-oikeuksiset vaateet. Sen käsitteestä seuraa kuitenkin vasta myöhemmin tarkempi esitys.

Uusien periaatteiden käytäntöönotto kiinteistön pakkohuutokaupassa aiheutti myös sen, että kun purkamisperiaatteen vallitessa menettely oikeastaan jakaantui vain kahteen jaksoon, myyntiin ja kauppahinnan jakoon, niin nyt tuli näiden lisäksi itsenäisenä jaksona vaateiden valvonta ja siihen liittyvä myyntiehtojen määrääminen. Tämä jakso käsittelee myynnin valmistelun eikä enää ole, kuten jo huomautettiin, myynnin osana.¹¹⁾ Juuri tätä jaksoa koskemaan onkin tutkielmamme rajoitettu.

Edellä selvittämiämme purkamis-, peittämis- ja vastattavaksiottamisperiaatteita on mahdollista monella tavalla soveltaa. Miten siinä suhteessa on menetelty, ilmenee tarkastettaessa eri maiden lainsäädäntöä, mikä osaltaan täydentää aikaisempaa esitystä. Tällöin on syytä aluksi tarkastaa, miten alimman tarjouksen määräämisen suhteen on menetelty, sillä sehän pääasiallisesti osoittaa, kuten juuri edellä huomautettiin, miten eri periaatteet on toteutettu.

Kun ensinnäkin vertaillaan ZVG:n 44 §:ää EO:n 151 §:n ja 184 §:n 8 mom:n säännöksiin, ilmenee, että alin tarjous määrätään toisin Saksan kuin Itävallan oikeudessa sekä että ZVG:n 44 § paremminkin on verrattavissa EO:n 184 §:n 8 mom:n säännöksiin kuin EO:n 151 §:ään, jonka mukaan alin tarjous Itävallan oikeudessa määräytyy. Saksan oikeuden mukaan ei näet alin tarjous merkitse muuta kuin sitä, että peittämisperiaate on viran puolesta otettava huomioon, millä turvataan niiden oikeudet, joilla on vaateilleen parempi oikeus kuin uloshaetulla

¹⁰⁾ Ks. Ulosottolain perustelmat, s. 171; *Almén*, Auktion II, s. 180, aliv. 1) ja PM, s. 4; *Alexanderson*, Lagstiftning, s. 10 ss.; *Hassler*, Utsökningslagen, s. 360; *Goldschmidt*, Zivilprozessrecht, s. 386.

¹¹⁾ *Schmidt*, s. 988; *Goldschmidt*, Zivilprozessrecht, s. 390.

saatavalla.¹²⁾ Itävallan oikeuden mukaan sitävastoin ei viran puolesta oteta huomioon peittämisperiaatetta, minkä lisäksi alin tarjous on määrätty sellaiseksi, että huuto voidaan vain silloin hyväksyä, kun se peittää määrätyn osan ($\frac{1}{2}$ tai $\frac{2}{3}$) kiinteistölle ja sen tarpeistolle arvion jälkeen vahvistetusta arvosta. Saksan oikeuden mukaan merkitsee siis alin tarjous kiinteistön arvoon verrattuna muuttuvaista määrää, joka on riippuvainen kahdesta seikasta, nimittäin uloshaetun saatavan oikeusasemasta ja niiden vaateiden suuruudesta, jotka ovat voimassa paremmin oikeuksin kuin uloshaettu saatava. Itävallan oikeuden kannalta taas on alin tarjous määrältään muuttumaton eli määrätty murto-osa arvion perusteella vahvistetusta kiinteistön ja sen tarpeiston arvosta.¹³⁾ Tämän mukaisesti on myös alimman tarjouksen vaikutus toinen toisaalta Saksan sekä toisaalta Itävallan oikeudessa. Edellisen mukaan merkitsee alin tarjous kiinteistön pakkohuutokaupassa peittämisperiaatteen toteuttamista, kun sitävastoin Itävallan oikeudessa sillä määrätään kiinteistön alihintaan hukkaamiselle raja (*Verschleuderungsgrenze*).¹⁴⁾ Tällaista rajaa ei sen sijaan Saksan oikeudessa alin tarjous merkitse, sillä se on, kuten jo, mainittiin, määrältään vaihtelevainen. Voihan alin tarjous esim. käsittää vain toimituskulujen turvaamisen.

Skandinaavian maittenkin oikeuden mukaan on alimman tarjouksen perusteella peittämisperiaate viran puolesta otettava huomioon. RUL 113 §:ssä on säädetty, että alimman tarjouksen tulee ylittää toimituskulujen ja uloshaettua saatavaa paremmalla oikeudella velkojainluetteloon merkittyjen saatavien yhteenlaskettu määrä, minkä lisäksi myynti on tapahtuva pysyttämällä parempioikeuksiset rajoitetut esineoikeudet voimassa.¹⁵⁾ NL 153 §:n mukaan on alimman tarjouksen myös peitettävä kaikki parempioikeuksiset saatavat ja oikeudet, mutta sen sijaan ei vaadita, kuten Ruotsin oikeudessa, että siitä tulisi jotain kertyä huuto-kaupanhakijallekin. Eroa on myös siinä, että ostajan on kauppasumman lisäksi maksettava toimituskulut (NL 133 §), joita siis ei sisällytetä alimman tarjouksen piiriin.¹⁶⁾ Tanskan oikeudessa ei tosin ole määrätty, että alin tarjous olisi edeltäkäsinkin vahvistettava, mutta on siinäkin peittämisperiaate toteutettu parempioikeuksiin vaateisiin nähden. Toi-

¹²⁾ Vrt. *Rosenberg*, s. 717; *Schmidt*, s. 992; *Goldschmidt*, *Zivilprozessrecht*, s. 385 ja 386.

¹³⁾ Ks. *Lehmann*, *Zwangsversteigerung*, s. 25.

¹⁴⁾ Tässä ilmenee käsitteen »laesio enormis» huomioonottaminen.

¹⁵⁾ Vrt. *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 22 ja s. 36 ss.; *Almén*, *Auktion II*, s. 178.

¹⁶⁾ Vrt. myös NL 119 § 3 mom. ja 155 § 5 mom. Ks. *Alten*, s. 149 ja 161.

mituskulut on ostajan suoritettava kauppahinnan lisäksi.¹⁷⁾ Erikoisuutena Norjan ja Tanskan oikeudelle mainittakoon vielä, että niissä on jossain määrin toteutettu periaate, ettei kiinteistöä saa, ainakaan heti ensimmäisessä huutokaupassa, alihintaan myydä.¹⁸⁾ »Laesio enormis»-käsite on siis näissäkin otettu huomioon.

Tarkastakaamme siten, miten peittämisperiaatetta on toteutettu eri lainsäädännöissä.

Mitä Itävallan oikeuteen tulee, on sille ominaista, että velkoja, jonka panttioikeuden turvaa nauttivalla vaateella on parempi sija kuin uloshaetulla saatavalla, voi myymisen toimittavalta oikeudelta jo ennen myyntiä anoa, että väliaikaisesti vahvistetaan, millä vaateilla on parempi oikeus kuin uloshaetulla saatavalla. Tästä käytetään EO 164 §:ssä nimitystä »vorläufige Feststellung des Lastenstandes.»¹⁹⁾ Kiinteistön arvioidulla arvolla on tällöin tärkeä merkitys. EO 184 §:n mukaan näet voi velkoja, jolla on panttioikeudella turvatus vaateensa vakuudeksi parempi oikeus kuin uloshaetulla saatavalla, vastustaa korkeimman tarjouksen hyväksymistä, ellei se täysin peitä hänen saatavaansa. Vastustamisoikeuden edellytyksenä on kuitenkin EO 190 §:n 1 mom:n mukaan, että edellä selitetty väliaikainen vaateiden olemassaolon selvitys on suoritettu (EO 164 §). Kiinteistön arvioitu arvo taas määrää, mikä on alin tarjous. Se on $\frac{1}{2}$ tai $\frac{2}{3}$ arviohinnasta (EO 151 §). Täten jakaantuvat kiinteistöä koskevat vaateet kahteen luokkaan, nimittäin alimman tarjouksen sisäpuolella ja sen ulkopuolella oleviin. Edellisiä ei myynti voi loukata, mutta kyllä jälkimmäisiä. Viimeksi mainittujen, alimpaan tarjoukseen sisältyvämmien vaateiden omistajien täytyy, turvatakseen vastustamisoikeutensa, vaatia, että väliaikaisesti vahvistetaan, mitkä vaateet koskevat kiinteistöä. Siten tehdään näet huutokaupan toimittavalle tuomarille mahdolliseksi ratkaista, riittääkö korkein tarjous sen hyväksymistä vastustavien asianosaisten vaateiden peittämiseen vai eikö. Mikäli näin on tehty, voivat parempioikeuksiset velkojat, joiden vaateet ovat ulkopuolella alimman tarjouksen, menestyksellä vastustaa korkeimman tarjouksen hyväksymistä, mutta muutoin eivät. Saksan oikeudessa taas on peittämisperiaate toteutettu toisella tavalla kuin Itävallassa. ZVG 44 §:ssä näet säädetään, että vain

¹⁷⁾ Vrt. RPL 563, 567 ja 574 §. Ks. *Munch—Petersen*, Retspleje III, s. 194, 196 ja 197; *Borum*, s. 139, 141—144.

¹⁸⁾ Vrt. NL 158 § ja RPL 574 ja 576 §. Ks. *Alten*, s. 168; *Munch—Petersen*, mt., s. 201; *Borum*, s. 143.

¹⁹⁾ Vrt. *Pollak*, III, s. 975.

sellainen tarjous voidaan hyväksyä, josta uloshaettua saamista parempi-oikeuksiset vaateet ynnä toimituskulut peittyvät. Ellei tarjous nouse kyllin riittäväksi, on se viran puolesta hylättävä.²⁰⁾ Kuten edellä selitettiin, on sen sijaan Itävallan oikeuden mukaan (EO 184 § 8 mom.) oikeusasemassaan uhatun parempisijaisen velkojan itse vastustettava myyntiä. Huomattava on lisäksi, että yllämainittu ZVG:n säännös koskee kaikkia vaateita.²¹⁾ Sen sijaan voivat EO 184 §:n 8 mom:n nojalla tarjouksen hyväksymistä vastustaa vain sellaiset parempioikeuksiset velkojat, joiden panttioikeuden turvaa nauttivat saatavat eivät peity tarjouksesta. Vain tällainen velkoja voi tehdä EO 164 §:ssä mainitun anomuksen. Tämän johdosta ei EO 184 §:ssä myönnettyä tarjouksen vastustamismahdollisuutta ole sellaisilla asianosaisilla, joiden vaateet tarkoittavat muuta kuin rahasuoritusta.

Aikaisemmasta alinta tarjousta koskevasta esityksestä on jo käynyt selville, miten peittämisperiaate on toteutettu Skandinaavian maiden oikeuksissa.

Vastattavaksiottamisperiaatettakin on eri tavoin toteutettu.

Selittäkäämme aluksi, mitä periaatteellisia eroavaisuuksia on sen soveltamisessa Saksan ja Itävallan oikeuden mukaan, kun ei kiinnitetä huomiota mahdollisuuteen voida vapaaehtoisella sopimuksella²²⁾ muuttaa lakimääräisiä myyntiehtoja.

Saksan oikeuden mukaan riippuu vaateiden pysyttäminen tai rahalla maksaminen siitä, millainen oikeusasema vaateella on uloshakijan saatavaan nähden. Jos vaateella on parempi oikeus kuin uloshaetulla saatavalla ja se näin ollen tulee alinta tarjousta koskevien määräysten nojalla peittymään tarjotusta kauppahinnasta, on oikeus jäävä voimaan ja pysytetään se huutajan vastattavana. Tarjottua kauppahintaa ei alenneta oikeuden kapitalisoitua arvoa vastaavalla määrällä (ZVG 52 §). Jos taas vaateella on huonompi sija kuin uloshaetulla saatavalla ja jos korkein tarjous sen peittää, on ostajan se rahalla maksettava kauppahinnanjakotilaisuudessa (ZVG 49 § 1 mom.) ja raukeaa se huudon hyväksymisen johdosta (ZVG 91 § 1 mom.). Itävallan oikeudessa sen sijaan ei tunneta tällaista rasitteiden jakoa kahteen eri luokkaan siinä merkityksessä, että siitä riippuisi kysymys, onko vaade pysytettävä

²⁰⁾ Vrt. *Rosenberg*, s. 717.

²¹⁾ Vrt. ZVG 45 § ja 10 § 4 mom. Kiinteistökirjaan merkitään näet muutkin kuin panttioikeudella turvatut vaateet.

²²⁾ Ks. ZVG 59 §; EO 163 § verr. 147, 150—152 ja 162 §.

ostajan vastattavana vaiko rahalla maksettava. Jäljempänä selvitetään, miten siinä menetellään.

Saksan oikeudessa on — edelleen edellyttämällä, että lakimääräiset myyntiehdot ovat voimassa — johdonmukaisesti toteutettu vastattavaksiottamisperiaate niihin vaateisiin nähden, jotka peittyvät alimman tarjouksen määrästä. Tällaiset vaateet pysytetään voimassa, vaikka sen omistajan tai huutajan taholta tahdottaisiinkin vaade rahalla suoritettavaksi. — Itävallassa ei ole näin kirjaimellisesti toteutettu vastattavaksiottamisperiaatetta, vaan on siellä otettu käytäntöön eräänlainen sovitelu. EO 153 §:n, 171 §:n 2 mom:n, 178 §:n 2 mom:n ja 223 §:n 1 mom:n mukaan on näet kiinnityksenhaltija, jonka kiinnitys on peittynyt korkeimmasta tarjouksesta, oikeutettu määräämään, tahtooko hän käteis-suorituksen vai salliiko hän kiinnesaatavansa siirtämisen huutajan vastattavaksi, jolloin entinen velallinen samalla vapautuu vastuustaan. Huutajalla sen sijaan ei tällaista valintaoikeutta ole.²³⁾ Kuitenkin voitaneen EO 171 §:n 2 mom:n nojalla katsoa, että kiinnityksenhaltija on antanut suostumuksensa saatavansa pysyttämiseen ostajan vastattavana, ellei hän ole vaatinut rahasuoritusta viimeistään kahdeksaa päivää ennen myyntiä.

Yllämainituilla EO:n lainsäännöksillä on säännelty vastattavaksiottamisperiaatteen ja rahalla maksamisen käyttöä vain panttioikeuksiin nähden. Muiden kiinteistörasitteiden suhteen ovat voimassa EO 150 §:n määräykset. Tämän mukaan pysytetään sellaiset oikeudet ostajan vastattavina, joilla on parempi oikeus kuin uloshaetulla saatavalla tai jotka korkein tarjous peittää. Tarjotusta hinnasta ei vähennetä rasitteiden pääoma-arvoa. Huudon hyväksymisestä johtuva omistajanvaihdos ei vaikuta mitään muutosta tällaisiin kiinteistörasitteisiin nähden, vaan ne säilyvät edelleen voimassa. Vaateen omistajalla ei ole mahdollisuutta joko vaatia rahasuoritusta tai pysyttää rasitetta voimassa. Vain muuttamalla lakimääräiset huutokauppaehdot voidaan EO 150 §:n säännöksiin saada muutos aikaan. (Ks. EO 163 § verr. 147, 150—152 ja 162 §.) Saksan oikeudessa taas ei tehdä mitään eroa pantti- ja muiden oikeuksien välillä vaateiden pysyttämisen tai rahalla maksamisen ollessa kysymyksessä.

Vastattavaksiottamisperiaatteen toteuttaminen Skandinaavian maiden oikeudessa selvinnee riittävästi seuraavasta. Siinäkään emme kiinnitä

²³⁾ Vrt. kuitenkin EO 153 §.

huomiota siihen, että lakimääräisiä myyntiehtoja voidaan muuttaa sopimuksella.²⁴⁾

Mitä ensinnäkin Ruotsin oikeuteen tulee, on RUL 117 §:ssä asiasta tärkeä säännös, jonka mukaan alimmasta tarjouksesta peittyneen kiinnitetyn velan²⁵⁾ pääoman tulee jäädä kauppahinnan lyhennyksenä ostajan vastattavaksi. Jos tällainen velka on viimeistään kauppahinnan jakopäivänä erääntynyt maksettavaksi ja velkoja on ennen myyntiä vaatinut käteismaksua, saa hän rahasuorituksen saatavastaan. Muut saatavat on rahassa suoritettava.²⁶⁾ Parempioikeuksiset rajoitetut esineoikeudet pysytetään voimassa.²⁷⁾ Huonompioikeuksisten pysyttäminen tai raukeaminen ratkaistaan tekemällä vaihtoehtoisia tarjouksia RUL 123 §:n säännösten mukaisesti. Mitä sitten Norjan oikeuteen tulee, on NL 129 §:ssä määrätty, että kauppahinnasta peittynyt panttisaatava, joka ei myyntimenettelyn alussa vielä ole erääntynyt maksettavaksi, on kauppahinnan lyhennyksenä siirtyvä ostajan vastattavaksi, näin siitä riippumatta, sisältyykö se alimpaan tarjoukseen vai eikö.²⁸⁾ Siitä taas johtuu, ettei panttivelkojaa voida pakkohuutokaupan johdosta pakottaa vastaanottamaan rahasuoritusta ennen kuin hänen saatavansa on yleisten sääntöjen mukaisesti erääntynyt maksettavaksi. Vastaavasti on asianlaita Tanskan oikeuden mukaan.²⁹⁾ Vastaavalla tavalla kuin Ruotsissa menetellään sekä Norjassa että Tanskassa niin parempi- kuin huonompioikeuksistenkin realirasitteiden suhteen.³⁰⁾ Parempioikeuksiset siis pysytetään ostajan vastattavina ja huonompioikeuksisiin nähden saadaan ratkaisu vaihtoehtoisesti myymällä.

Edellä esitetystä on mm. ilmennyt, ettei vastattavaksiottamisperiaate ole välitön seuraus peittämisperiaatteesta, vaan kumpikin voidaan toteuttaa toisesta riippumatta.³¹⁾

Siirrymme sitten tarkastamaan, mitä periaatteita omassa oikeudessamme on sovellettu. Koska siitä monessa suhteessa myöhemmin seu-

²⁴⁾ Ks. RUL 118 §; NL 136 §; RPL 562, 565, 567 §.

²⁵⁾ Nautintaoikeuden suhteen, joka voidaan kapitalisoida, menetellään vastaavalla tavalla. Oikeus säilyy, jolloin sen kapitalisoidulla arvolla on kauppahintaa suoritettu. Ks. *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 39.

²⁶⁾ Poikkeuksista ks. *Olivecrona*, *mt.*, s. 40 ss.

²⁷⁾ RUL 113 §.

²⁸⁾ Velan rahassa maksamisesta on tarkemmat säännökset NL 129 § 2 mom:ssa.

²⁹⁾ Ks. RPL 562 §. Vrt. *Munch—Petersen*, III, s. 195; *Borum*, s. 139.

³⁰⁾ NL 128 §; RPL 563 §.

³¹⁾ Vrt. *Münchmeyer*, s. 57.

raa yksityiskohtainen esitys, rajoitumme tässä vain yleissilmäyksen luomiseen.

Suomen voimassa olevassa ulosottolaissa joulukuun 3 p:ltä 1895 on erikoisesti otettu käytäntöön periaatteita Preussin 13/7 1883 annetusta laista, joka koskee »Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen.» Alin tarjous on meilläkin otettu käytäntöön ja ilmenee sen viran puolesta tapahtuva soveltaminen UL 5: 28 määräyksestä: »Alimman tarjouksen, mikä ulosmitatun kiinteistön myymisessä saadaan hyväksyä, pitää olla suurempi niiden saamisten sekä ulosmittaus- ja muiden kulujen yhteenlaskettua määrää, jotka ovat kauppasummasta suoritettavat paremmalla oikeudella kuin se tahi ne määrät, joita uloshaetaan.»³²⁾ Tähän liittyvät UL 5: 41,2:n määräykset. Huutokaupantointimittaja laskee ns. alimman tarjouksen eli määrän, jota suuremmaksi tarjouksen pitää nousta ennen kuin myynti saa tapahtua, sekä merkitsee sen erityiseen velkojainluetteloon, jonka hän laatii sittenkuin asianosaisen keskustelu on julistettu päättyneeksi. Täten on siis alimman tarjouksen suuruuteen nähden toteutettu sama periaate kuin Ruotsinkin oikeudessa, se näet, että tarjouksesta tulee, jotta se voitaisiin hyväksyä, kertyä jotain, vaikka vähänkin, huutokaupanhakijalle.³³⁾ Toimituskulut on, toisin kuin Norjan ja Tanskan oikeudessa, sisällytetty kuulumaan alimman tarjouksen piiriin. Yhtäläisyytenä Ruotsin ja Saksan oikeuden kanssa mainittakoon, että myös UL:n mukaan merkitsee alin tarjous kiinteistön arvoon verrattuna muuttuvaista määrää, eikä sillä säädetä kiinteistön alihintaan hukkaamiselle³⁴⁾ rajaa kuten esim. Itävallan oikeudessa. Alin tarjous merkitsee siis Suomenkin oikeuden mukaan peittämisperiaatteen toteuttamista, eikä »Verschleuderungsgrenze'n» määräämistä.

Edellä esitetystä ilmenee jo, että peittämisperiaate on toteutettu Suomen oikeudessa pääasiallisesti samalla tavalla kuin Saksassa ja Skandinavian maissa. Vain sellainen tarjous voidaan näet hyväksyä, josta uloshaettua saatavaa parempioikeuksiset vaateet ynnä toimituskulut

³²⁾ Preussin lain vastaava kohta, 22 § 1 mom., kuuluu: »Ohne Uebernahme oder Befriedigung derjenigen Rechte, welche dem Rechte des Gläubigers vorgehen, darf der Verkauf des Grundstücks nicht stattfinden. Die Feststellung des hiernach zulässigen geringsten Gebots erfolgt nach den Vorschriften der §§ 53 bis 56.» — Suomen lainvalmistelukunnan asiaa selvittävät perustelmat selviävät sen ehdotuksesta ulosottolaiksi, s. 165—172.

³³⁾ Vrt. Ulosottolain perustelmat, s. 167; *Almén*, Auktion II, s. 178 sekä PM, s. 2 ja 3; *Rudorff*, s. 68, aliv. 1).

³⁴⁾ »Laesio enormis»-käsite.

peittyvät. Tosin säädetään velkojainluettelon sisällyksestä UL 5: 25:ssä, että siihen on otettava »ne saamiset ja maksumäärät, jotka ovat suoritettavat kauppasummasta niin pitkälle kuin sitä riittää,» joten siinä ei mainita mitään muista oikeuksista kuin saatavista. Jos kiinteistöön kuitenkin on kiinnitetty myös esineoikeuksia, esim. nautinto-oikeus tai eläke, on nekin merkittävä velkojainluetteloön (UL 5: 32). Tämä johtuu velkojainluettelon tarkoituksesta ja niistä KiinnitysA:n säännöksistä, jotka osoittavat, millainen oikeus on kiinnitetyllä esineoikeudella.³⁵⁾ Tällainen esineoikeus on, jos se paremmuusjärjestyksessä on ennen sitä saatavaa, jonka suorittamiseksi kiinteistö myydään, säilytettävä koskemattomana. Velkojainluetteloön merkitään saamiset keskinäisen paremmuusjärjestyksen mukaan samalla ilmoittamalla, mitkä määrät on rahassa maksettava ja mitkä ostajan vastattavakseen otettava (UL 5: 25).

Vastattavaksiottamisperiaate on otettu UL 5: 27:ssä noudatettavaksi määräämällä, että sen velan pääoma, jonka kiinnitys on voimassa paremmalla oikeudella kuin uloshaettava määrä, on siirtyvä kauppasumman vähennyksenä ostajan vastattavaksi, ellei kiinnityksenhaltija viimeistään huutokauppakeskustelussa vaadi maksua. Tästä tekee *Almén* sen johtopäätöksen, että kiinnityksenhaltijat, joilla on saatavilleen parempi prioriteettioikeus kuin uloshakijalla, eivät tällöin ole velvolliset vastaanottamaan saatavistaan suoritusta rahana, vaikka he ovatkin oikeutetut vaatimaan käteismaksua, siitä huolimatta, etteivät saatavat ole erääntyneet maksettaviksi.³⁶⁾ Käytännössä on kuitenkin tätä säännöstä usein tulkittu siten, että ostaja muka aina olisi oikeutettu suorittamaan kauppahinnan rahalla, jos haluaa, ja että sanottu lainkohta tarkoittaa ainoastaan sitä, että alimpaan tarjoukseen sisältyvän velan pääoman voi velkoja saada rahalla maksettavaksi vain siinä tapauksessa, että hän sitä vaatii viimeistään huutokauppakeskustelussa. Lainvalmistelukunnan perusteluista,³⁷⁾ ja koska velkojainluettelon määräykset

³⁵⁾ Nimitys »velkojainluettelo» ei siis ole onnistunut, vaan parempi olisi esim. »asianosaistenluettelo.»

³⁶⁾ *Almén*, PM, s. 7.

³⁷⁾ Ks. Ulosottolain perustelmat, s. 171, jossa mm. sanotaan: »Jollei siis sellainen kiinnityksenomistaja, jolla on etuoikeus ennen ulosmittauksen hakijaa, vaadi maksua saamisestaan, niin on ostaja velvollinen pitämään sen kauppasumman vähennyksenä velkakirjassa määrätyillä ehdoilla omana lainanansa, vaikka hän katsoisikin itsellensä edullisemmaksi tai mukavammaksi heti maksaa velan ja siten vapauttaa kiinteistön sen kiinnityksestä. Äsken mainitulla määräyksellä on taaskin pantu käytäntöön nuo usein mainitut periaatteet, jotka kuuluvat panttioikeuden

ovat kauppahinnan suorituksen ja jaon laillisena perusteena,³⁸⁾ on kuitenkin katsottava, ettei velkojaa nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa voida pakottaa vasten tahtoaan ottamaan saatavansa pääomasta suoritusta rahassa.³⁹⁾

Huomattava on, että vallinneen pula-ajan johdosta on L:lla 14/12 1934 väliaikaisesti muutettu UL 5: 27:n sisällystä sekä L:lla 11/12 1936 säädetty, että muutos on voimassa vuoden 1938 loppuun. Täten on poikkeuksellisesti määrätty, että pakkohuutokaupassa on sen velan pääoma, jonka kiinnitys on voimassa paremmalla oikeudella kuin uloshaettu määrä, siirtyvä kauppahinnan vähennyksenä ostajan vastattavaksi. Tällaiselta velkojalta on siis riistetty oikeus saada käteissuoritus, kun huonompioikeuksinen velkoja on uloshakijana. — Samoilla perusteilla kuin tässä edellä on esitetty on katsottava, ettei parempioikeuksinen velkoja tällöinkään ole velvollinen ottamaan vastaan suoritusta rahana, vaikka korkeimman tarjouksen tekijä tahtois suorittaa kauppahinnan käteisesti.⁴⁰⁾

Sellaisen kiinnityksenhaltijan sitävastoin, jonka saatavan vakuutena on huonompi panttioikeus kuin uloshakijan saatavalla, täytyy tyytyä siihen, että hän saa rahasuorituksen, ellei hän sovi ostajan kanssa ennen kauppasumman jakamista siitä, että saatavan pääoma jää ostajan vastattavaksi kiinnitysoikeuden pysyessä voimassa (UL 5: 46). Tällainen saatava merkitään velkojainluetteloon sarakkeeseen, joka koskee rahassa maksettavia määriä. Mitä taas huonompioikeuksiin esineoikeuksiin tulee, ratkaistaan kysymys niiden pysyttämisestä tai raukeamisesta vaihtoehtoisia tarjouksia suorittamalla⁴¹⁾ vastaavalla tavalla kuin Ruotsissa, Norjassa ja Tanskassa.

luontoon, nimittäin, että aikaisemman pantinhaltijan oikeus ei saa kärsiä haittaa siitä, että myöhäisempi hakee saamistansa takaisin, ja että tämä oikeus on riippumaton siitä, että panttiesine joutuu toiselle omistajalle. Onhan sitä paitsi sillä, joka huutokaupassa haluaa kiinteistöä ostaa, vapaus ruveta tai olla rupeamatta niiden ehtojen alaiseksi, joita laki säättää taikka asialliset, joihin hän ei kuulu, katsovat sopivaksi määrätä.»

³⁸⁾ *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 367.

³⁹⁾ Näin myös *Forsman*, s. 230; *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 370 ja 371; *Civilprocessrätt* III, s. 188.

⁴⁰⁾ Toisin on asianlaita, kun maatalousministeriö lunastaa huutokaupassa myydyin kiinteistön. Ks. L pakkohuutokaupalla myytävien kiinteistöjen lunastamisesta valtiolle 14/1 1938, joka tuli voimaan 17/1 1938, 4 §. Sitä ennen oli asutushallituksella oikeus huutokaupassa ostaa tai lunastaa kiinteistö, jolloin koko kauppahinta myös saattoi joutua rahana maksettavaksi. Ks. L 30/12 1936, 4 §.

⁴¹⁾ UL 5: 38.

Kuten jo aikaisemmin huomautettiin, on velkojainluettelon oikeudellinen merkitys siinä, että se muodostaa kauppahinnan jaon laillisen perusteen (UL 6: 9,1). Myös useissa muissa kohdin on tämä luettelo määräävä huutokauppaehtoihin ja siihen tapaan nähden, jolla huutokauppa tullaan toimittamaan, erittäinkin, tullaanko vaihtoehtoisia huutoja tekemään vai eikö.

Sittenkuin toimitusmies on allekirjoittanut velkojainluettelon, se on oleva hänen silmälläpitonsa alaisena esillepantuna asianosaisten ja ostohaluisten nähtävänä jonkin aikaa, jonka pituuden toimitusmies määrää ja pöytäkirjaan merkitsee (Käyttämisa 21 §). Ne asianosaiset, jotka luetteloon tyytyvät, voivat, mikäli haluavat, siihen kirjoittaa hyväksymisensä. Jos he sen tekevät, he ovat menettäneet oikeutensa hakea muutosta velkojainluetteloon. Jos sitävastoin asianosainen vain allekirjoittaa velkojainluettelon, merkitsemättä siihen hyväksymistään, ei se merkitse muuta kuin että hän on luettelon nähnyt, joten valitusoikeus on säilynyt.⁴²⁾

Velkojainluettelo on pantava liitteeksi muutoksenhakupöytäkirjan ohkeen (Käyttämisa 20 §).

Alimmasta tarjouksesta ja sen merkityksestä seuraa myöhemmin tarkempi esitys.

B. TARKEMMAT MÄÄRÄYKSET VELKOJAINLUETTELOSTA.

Saadaksemme selville velkojainluetteloa koskevat tarkemmat säännökset käsittelemme aluksi vaateitten valvomista yleensä ja sen jälkeen selitämme yksityiskohtaisesti, miten vaateet on velkojainluetteloon merkittävä ja mitä näkökohtia siinä suhteessa erikoisesti on otettava huomioon.

Jos velkoja tai esineoikeuden haltija on jäänyt pois asianosaisten keskustelusta, on tällä seikalla erilainen vaikutus velkojainluettelon laatimiseen siitä riippuen, onko hänen vaateensa ollut sellainen, että huutokaupantoinittajan on täytynyt ottaa se viran puolesta huomioon, vaiko sellainen, johon kiinnitetään huomiota vain asianosaisten esittäessä sen. Jos velkoja on poissa, mutta hänen vaateensa ilmenee rasisitustodistuksesta tai muista asiakirjoista, tahi jollei hän saapuvilla olevana ole esittänyt saamistodistettaan, merkitään hänen vaateensa velkojainluetteloon sen suuruisena kuin asiakirjat osoittavat, laskemalla saamisen

⁴²⁾ Ks. KKO, Tiedonantoja 1934, s. 281, N:o 184.

korko, kuten myös vuotuinen tulo tai muu etu yhdeltä vuodelta (UL 5: 26,2). Ellei velkoja, tuomalla nähtäville saamistodisteen ennen kauppahinnan jakamista, näytä toteen, että hänen saamisensa on voimassa ja että korkoa tai tuloa on niin pitkältä ajalta maksamatta, on jakoluetteloon merkittävä, kenelle se määrä tai osa siitä on tuleva (UL 6: 13). Jos taas vaade on sellainen, joka olisi pitänyt asianosaisten keskustelussa tai sitä ennen ilmoittaa, mutta se ei ole tapahtunut, vaan ilmoitus tehdään vasta keskustelun päätyttyä, on vaade menettänyt sen prioriteettoikeusaseman, joka sillä ajoissa ilmoitettuna olisi ollut. Velkoja saa jako-osan siitä kauppahinnan osasta, joka mahdollisesti jää käyttämättä, kun velkojainluetteloon merkityt saamiset ensin ovat täysin peittyneet, mikä ylijäämä muutoin olisi kuulunut entiselle kiinteistön omistajalle tai hänen konkurssipesälleen (UL 6: 10).

Viran puolesta merkitään velkojainluetteloon ulosmittaus- ja muut kulut, ne saatavat ja esineoikeudet, jotka ilmenevät rasitustodistuksesta sekä muista asiakirjoista, jotka huutokaupantoinittaja joko on saanut velalliselta UL 4: 23:n mukaan tai hankkinut oikeudelta tahi muulta viranomaiselta UL 5: 17:n mukaan, sekä ne saatavat, joiden suorittamisesta kiinteistö on ulosmitattu. Muut vaateet sitävästoin otetaan vain ilmoituksesta luetteloon.

Merkille pantava on, että Suomessa ei toistaiseksi ole mitään sellaista kiinteistöluetteloa, joka osoittaisi kaikki kiinteistöön kuuluvat ja sitä rasittavat etuudet ja oikeudet, eikä niitä voida saada selville edes muutamista harvoista lähteistäkään. Onpa sellaisiakin kiinteistöön kohdistuvia oikeuksia, joista ei voida mistään virallisista asiakirjoista saada tietoa. Useat tällaiset etuudet, oikeudet ja maksut jäävät, tavallisen prioriteettijärjestyksen ulkopuolella olevina, koskemaan kiinteistöä, vaikkei niistä ole tehty mitään ilmoitusta huutokaupantoinittajalle.⁴³⁾

Täydennykseksi siihen, mitä jo aikaisemmin olemme huomauttaneet huutokaupantoinittajan suhtautumisesta esitettyihin vaateisiin,⁴⁴⁾ mainittakoon vielä seuraavaa.

Jos huutokaupantoinittaja havaitsee, ettei kiinteistö ollenkaan vastaa valvotusta vaateesta, kuten on laita esim. kiinnitysten tai rekisteröimisten, jotka rasittavat alemmalla rekisterinumerolla merkittyä tilaa, mutta josta myytävänä oleva tila ei ole jakotoimitusten perusteella muodostunut, merkitsee hän huutokauppapöytäkirjaan, ettei tällaisia

⁴³⁾ Ks. lähemmin jakolakikomitean mietintöä toukokuun 23 päivältä 1933, s. 74—77 ja 154—156 sekä *Noponen*, Rasitteista maanjaossa, s. 111 ja 112.

⁴⁴⁾ Ks. s. 89.

vaateita-kirjoiteta velkojainluetteloon eikä oteta toimituksessa muutenkaan huomioon. Riidattomat vaateet, joista kiinteistö on vastuussa, otetaan sellaisinaan huomioon. Mikäli sen sijaan vaade käy riitaiseksi, joka taas on huutokaupantoinittajan itse ratkaistava, merkitään se velkojainluetteloon riidattomaksi, mutta osoitetaan velkoja panemaan kante vireille asianomaisessa tuomioistuimessa, jolloin rahamäärä pannaan erilleen (UL 5: 29, 6: 12 ja 17).⁴⁵⁾ Huutokaupantoinittajan on kuitenkin huomattava, ettei esim. saaminen tule riitaiseksi vain sen johdosta, että velallinen tai joku muu velkojainkeskustelussa kiistää sen oikeellisuuden, vaan on tässä noudatettava samoja periaatteita kuin lainhaussakin ratkaistaessa kysymystä, onko saatava riittävä vai eikö. Mikäli velkoja esim. on esittänyt saatavansa toteuttamiseksi kirjallisen saamistodisteen, on myös niiden, jotka tahtovat tehdä saatavan riitaiseksi, voitava esittää vastaavanlainen todistuskappale, esim. kirjallinen kuittaus.⁴⁶⁾ Samanlaista menettelyä kuin UL 6 luv. 12 ja 17 §:ssä säädetään on noudatettava, kun ei ole kysymys saatavien riittäisyydestä, vaan on riitaa niiden paremmasta oikeudesta.⁴⁷⁾

Kysymyksenalaista saattaa olla, tarvitaanko asianosaisten keskustelussa valtakirjaa valvottaessa toisen puolesta. Jos valvotaan saaminen, on valtakirja tarpeen (Vrt. UVA 17 §.), mikäli yleisten siviiliprosessuaalisten sääntöjen mukaan edustajan oikeutus toimia asianosaisten puolesta edellyttää valtakirjaa. Jos sen sijaan on kysymyksessä lakimääräinen edustus, ei valtakirjan esittäminen tule kysymykseen, sillä edustus-oikeutus perustuu tällöin välittömästi lainsäädännökseen, julkisen viranomaisen määräykseen tai muuhun objektiiviseen oikeusperusteeseen.⁴⁸⁾ Hyvän järjestyksen ja selvyiden kannalta voitaneen kuitenkin vaatia valtakirjaa, kun valvotaan muita sellaisia vaateita, jotka vain eri ilmoituksesta merkitään velkojainluetteloon. Sellaiset oikeudet taas, jotka ex officio on otettava huomioon, saataneen valvoa toisen puolesta ilman valtakirjaa, kunhan vain se asiakirja tai, milloin jäljennös muutenkin riittää, jäljennös voidaan samalla esittää huutokaupantoinittajalle. Asia-

⁴⁵⁾ Syynä, miksi huutokaupantoinittaja ei tutki riitaista saatavaa, on ulosottomenettelyn summaarinen luonne. Ks. *Wrede*, *Utsökningsväsendet*, s. 166 ja aikaisempaa esitystä, s. 21.

⁴⁶⁾ Ks. *Wrede*, *Utsökningsväsendet*, s. 377 ja 413.

⁴⁷⁾ Tästä tulee jäljempänä tarkemmin puhe.

⁴⁸⁾ Ks. *Kallenberg*, *Civilprocessrätt* I, s. 634; *Wrede*, *Civilprocessrätt* I, s. 192 ja s. 195 ss.; *Wrede—Sjöström*, s. 65 ss.; *Sundström*, *Asianosaiskäsite*, s. 81. — Vrt. KKO, Päätöksiä 1924, s. 125, N:o 266.

kirjan tai jäljennöksen hallussapitoa voitaneen tällöin pitää riittävänä legitimaationa. Eri asia on, ettei tällaiseen valvontaan yleensä ole syytä.⁴⁹⁾

Jos velallinen on jäänyt saapuville tulematta tai läsnäolevana ei ole lausunut mielipidettään ilmoitetuista tai muutoin asiakirjoista selville käyvistä saamisvaateista, eikä niitä ole aikaisemmin tuomiolla tai päätöksellä vahvistettu, otetaan sellaiset vaateet velkojainluetteloon ehdottomina ja riidattomina sekä maksetaan kauppasummasta, mikäli sitä riittää. Velallinen on tällöin oikeutettu kuuden kuukauden kuluessa siitä kuin huutokauppa sai lainvoiman tuomioistuimessa hakemaan takaisinsaantia (UL 6: 14). Tuomioistuimen jo lopullisesti vahvistama saamis- tai muu vaade otetaan velkojainluetteloon ehdottomana ja riidattomana.

Olemme jo aikaisemmin käsitelleet kysymystä vaateiden keskinäisestä paremmasta oikeudesta kiinteistön pakkohuutokaupassa ja havainneet, että siinä perustuu maksuvaateiden selvittely asianosaisten kanssa menettelyyn, jonka mukaan velkojat saavat jako-osuuden kukin suhteellisesti saatavansa suuruuden mukaan, sitten kuin ensin parempioikeuksiset vaateet on päältäpäin tyydytetty. Samalla olemme huomauttaneet siitä, ettei kiinteistöihin nähden voimassa oleva prioriteettijärjestys koske yksinomaan esineoikeuksia, vaan myös erinäisiä velvoiteoikeudellisia vaateita, joihin esineoikeutta ei liity.⁵⁰⁾ Ryhtyessämme nyt seikkaperäisesti, pääasiallisesti UL 5: 26:n, KiinnitysA 22 §:n⁵¹⁾ ja EtuoikeusA 20 §:n säännösten valossa, tutkimaan, mitkä maksuvaateet ja muut oikeudet on merkittävä velkojainluetteloon ja mikä on oleva niiden välinen keskinäinen paremmuus- eli prioriteettijärjestys, on mielestämme selvyysyistä ollut tarkoituksenmukaista käsitellä eri prioriteettiluokkia niiden paremmuusjärjestyksessä. Tällöin saadaan seuraava jaottelu, jossa edellisellä ryhmällä on etusija jäljempänä seuraavien edellä.⁵²⁾

- 1) Ulosmittaus- ja muut täytäntöönpanokulut.
- 2) Viimeisen ja kuluvan vuoden palkat niille, jotka kiinteistön hoitoa varten ovat olleet omistajan palveluksessa.

⁴⁹⁾ Vrt. *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 26.

⁵⁰⁾ Ks. s. 36 ss.

⁵¹⁾ Se on v. 1938 loppuun asti voimassa sen sisältöisenä kuin L 22/11 1935 osoittaa ja sen jälkeen sellaisena kuin L:ssä 31/5 1937 säädetään.

⁵²⁾ Samanlaista jaottelua on huutokaupantoiittajan noudatettava silloin kuin hän laatii velkojainluettelon. Vrt. *Wrede*, *Sakrätten*, s. 127, 433—436 ja *Civilprocessrätt III*, s. 185—187; *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 369—371.

3) Prioriteettijärjestyksen ulkopuolelle jäävän realirasitteen erään-
tyneet maksut kuluvalta sekä kolmelta edelliseltä vuodelta, mikäli kiin-
teistö erikoissäännösten perusteella vielä on maksuista vastuussa.

4) Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, kiinnitetyt panti-
oikeudet sekä muut kiinnitetyt tai vuokrarekisteriin merkityt esine-
oikeudet.

5) Nautintaoikeus sellaiseen vuokra-alueeseen, jonka vuokramies
on ottanut haltuunsa vuokrakirjan nojalla, joka on kiinnittämättä tai
rekisteröimättä, mutta asianmukaisesti vahvistettu, jos sen pätevyyttä
varten on tarpeen vuokralautakunnan vahvistus sekä huoneenvuokra-
oikeus, jos kiinnittämättä oleva vuokrasopimus on tehty kirjallisesti ja
vuokralainen on ottanut vuokratun huoneiston haltuunsa.

6) Maksuvaateet, jotka eivät kuulu mihinkään edelläluetelluista
ryhmistä, mutta joista kiinteistö on ulosmitattu.

UL 5:26:ssa on pyritty tyhjentävästi luettelemaan, mitä velkojain-
luetteloon on merkittävä, joten siihen ei ole otettava muuta kuin edellä-
luetellut vaateet. Käytännössä tapahtuu kuitenkin usein, että huuto-
kaupantoinittaja vielä merkitsee velkojainluetteloon »irtosaatavat,» ts.
sellaiset saatavat, joita ei ole tuomiolla tai päätöksellä vahvistettu, sekä
jakaa kauppahinnan ylijäämän, joka muuten olisi tullut velalliselle,
tämän suostumuksella näille muille velkojille. Tällainen vapaaehtoinen
asioiden selvittely on kuitenkin tarkasti erotettava itse huutokauppa-
toimituksesta.

Seuraavassa tarkastamme yksityiskohtaisesti edellämainittuja kuutta
ryhmää, sikäli kuin on tarpeen, jotta riittävän selvästi ilmenisi, miten
eri vaateet on merkittävä velkojainluetteloon.

1. Ulosmittaus- ja muut täytäntöönpanokulut.

Tällaisiin kuuluvat ulosmittauksesta, kiinteistön selitelmästä ja arvioi-
misesta sekä ulosottomiehen tai määrätyn toimitsijan kiinteistön hoi-
dosta myymiseen asti aiheutuneet kulut ⁵³⁾ ynnä huutokaupasta ja sen
kuuluttamisesta sekä kauppahinnan jakamisesta johtuvat menot ja kor-
vaukset. ⁵⁴⁾

⁵³⁾ Kun ulosottomies tai toimitsija UL 4:24:n mukaan esittää tilityksen kiin-
teistön tuotosta, vähennetään päältäpäin pois hoitokustannukset. Jos sattuisi niin
käymään, että kustannukset ylittäisivätkin tulot, voitaneen katsoa, että tällaiset
kustannukset ovat itse huutokauppanettelystä aiheutuvia kuluja. Vrt. *Olivecrona*,
Förfarandet, s. 33.

⁵⁴⁾ Ks. toimituskirjain lunastuksesta ja toimituspalkkiosta 15/1 1883 annetun
A:n 2 §:n nimikettä Huutokauppa, kohta 3).

Jos on olemassa vain yksi huutokaupanhakija, suoritetaan kulut päältäpäin kauppahinnasta. Mikäli taas hakijoita on kaksi tai useita, on *Serlachiuksen* mielestä erotettava toisistaan:

a) kulut, jotka ovat kaikille yhteiset, ja joihin myös on luettava sellaiset ensiksi suoritetusta ulosmittauksesta aiheutuneet menot, jotka koituvat kaikkien huutokaupanhakijoiden eduksi sen johdosta, että vastaavanlaiset kustannukset säästyvät myöhempiä ulosmittauksia toimitettaessa, sekä

b) kulut, jotka ovat syntyneet vain erikoisen saamisen eduksi.

Kohdassa a) mainitut kulut suoritetaan ensinnä kauppahinnasta, kun sitävastoin kohdasta b) ilmenevät menot maksetaan vasta lähinnä sen saamisen edellä, jonka erikoiseksi eduksi ne ovat olleet.⁵⁵⁾

Mielestämme on *Serlachiuksen* kanta oikea. Huomattava on muuten, että parempioikeuksiset velkojat eivät myöskään kärsi vahinkoa siitä, että kulut yllämainitussa järjestyksessä merkitään velkojainluetteloön kauppahinnasta suoritettaviksi, sillä tällaiset velkojat ovat turvatut alimman tarjouksen johdosta (UL 5: 28,₁). Väärä on käytännössä toisinaan esiintynyt mielipide, jonka mukaan EtuoikeusA:n 20 §:n 2 mom:n loppuosan määräykset kuluista eivät koske kiinteistön pakkohuutokauppaa, vaan ainoastaan irtaimen ulosmittausta. Siitä seuraisi, että kaikkiin kuluihin ja kustannuksiin nähden olisi velkojainluettelo laadittaessa sovellettava KiinnitysA:n 22 §:n 4 mom:n loppuosan säännöksiä, joiden mukaan näillä kuluilla olisi sama prioriteettioikeus kuin uloshaetulla pääomallakin. Tällöin olisi kuitenkin vaikeata ymmärtää, mitä tarkoitetaan UL 5: 28,₁:n määräyksellä, että alimman tarjouksen pitää olla suurempi niiden saamisen sekä ulosmittaus- ja muiden kulujen yhteenlaskettua määrää, jotka on kauppasummasta suoritettava paremmalla oikeudella kuin uloshaetut määrät, koska KiinnitysA:n mukaan tällaisilla kuluilla on yhtäläinen oikeus kuin uloshaetulla pääomalla. Parempioikeuksisista kuluista ei tällöin yleensä voitaisi edes puhua. Tämäkin nähdäksemme jo selvästi osoittaa, että KiinnitysA:n 22 §:n 4 mom:n loppusäännös koskee lähinnä velkojan oikeudenkäyntikuluja, jotka siis on merkittävä velkojainluetteloön yhtäläisin oikeuksin kuin pääoma ja korko.

Nyt kysymyksessä oleviin ulosmittaus- ja muihin täytäntöönpanokuluihin eivät kuulu kulut rahojen lähettämisestä saamamiehelle ulos-

⁵⁵⁾ Näin *Serlachi*, *Sakrätten*, s. 369 ja 370, nojautuen EtuoikeusA:n 20 §:n 2 mom:n loppukohtaan. *Forsmanin*, s. 228, mukaan taas ovat ulosmittaus- ja muut kulut merkittävät lähinnä uloshaetun saamisen edelle.

ottomiehen toimenpiteestä (Käyttämisa 24 §). Myöskään ei huuto-kaupantoimittaja ole oikeutettu merkitsemään tähän velkojainluettelon kohtaan mitään summaa niiden kulujen peittämiseksi, jotka olisivat tarpeen sellaisten kiinnitysten kuolettamiseksi, jotka raukeavat huuto-kaupan johdosta (UL 5: 51 verr. KiinnitysA:n 30 § 3 mom.). Tällöin riittää näet, että huutokaupantoimittaja vain tekee kiinnityksen raukeamisesta tarpeellisen ilmoituksen oikeudelle, jonka ei tarvitse kirjoittaa tästä mitään erikoista pöytäkirjanotetta. Jos taas alkuperäistä kiinnityskirjaa ei ole jätetty oikeudelle, tapahtuu kiinnityksen kuolettaminen julkisella kuulutuksella, josta menevät kulut maksaa kiinteistön omistaja. Tähän ryhmään kuuluvia kuluja, jotka maksetaan ensinnä kauppahinnasta, eivät myöskään ole konkurssikustannukset eivätkä kiinteistön konkurssitapauksessa ennen ulosmittausta aiheuttamat hoitokustannukset.⁵⁶⁾

Kysymyksenalaista saattaa olla, eikö lainhakukuluja, jotka ulosotonhaltija tuomitsee maksettaviksi UL 2 luvun 2 §:n ja 17 §:n 2 mom:n mukaan, ole katsottava sellaisiksi ulosmittauskuluiksi, joista nyt on puhe. Siitä johtuisi kuitenkin, että sellaiset lainhakukulut menisivät prioriteettijärjestyksessä mm. ennen uloshaettua saatavaa paremmin oikeuksin kiinnitettyjä saatavia, mikä mielestämme ei ole oikein. Myöskään ei se seikka, että ulosotonhaltija julistaa kiinteistön ulosmitatuksi, aiheuta muutosta siihen, etteivätkö lainhakukulut itse asiassa ole aivan samanlaisia kuin tavalliset oikeudenkäyntikulutkin. Katsomme tämän johdosta, etteivät kyseessäolevat lainhakukulut kuulu nyt tarkastettavana olevaan ryhmään. Eroa ei ole tarpeen tehdä niiden tapausten välillä, jolloin lainhakukustannusten suorittamisen vakuudeksi on voimassa kiinnitys, ja niiden tapausten välillä, joissa tällaista vakuutta ei ole. Kun näet ulosotonhaltija edellisessä tapauksessa on antanut päätöksensä, hän on samalla määrännyt, että kiinteistö on pidettävä ulosmitattuna mm. tuomituista lainhakukuluista, joten nämä sitten on jo kiinnityksen niille tuottaman oikeuden perusteellakin merkittävä velkojainluetteloon samalle paremmuussijalle kuin maksettavaksi määrätty pääomakin. Jos taas lainhakukulujen vakuudeksi ei ole voimassa kiinnitystä, mikä harvoin sattuu, on tällaisetkin kulut otettava KiinnitysA:n 22 §:n 4 mom:n nojalla velkojainluetteloon samalla prioriteetilla kuin kiinnitetty saatavakin.⁵⁷⁾

⁵⁶⁾ Ks. KKO, Päätöksiä 1922, s. 27, N:o 78.

⁵⁷⁾ Vrt. *Wrede*, *Civilprocessrätt* III, s. 187; *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 33; *Trygger*, *Kommentar*, 1 uppl., s. 474 ja *Lamm*, s. 64.

2. Palkkasaatava.

Kiinteistöstä, joka on kiinnitetty tai muutoin saamisen panttina, laadittavaan velkojainluetteloon merkitään tämän saamisen edelle paremmin oikeuksin »viimeisen ja kuluvan vuoden palkat niille, jotka kiinteistön käyttöä varten ovat omistajan palveluksessa» (KiinnitysA 22 § 4 mom.).⁵⁸⁾ Ilmeistä on, että saatavilla, joille tällainen etu on tuleva, tarkoitetaan työntekijäin työsuhteesta johtuvia palkkasaatavia.⁵⁹⁾ Työntekijään taas soveltunee tässä, samoin kuin konkurssijutussa EtuoikeusA:n 4 §:ssä esitetyssä tapauksessa,⁶⁰⁾ se määritelmä, joka TyösopimusL:n 1/6 1922 1 §:ssä on annettu työntekijästä: »työntekijä, sitoutuu tekemään toiselle, työnantajalle, työtä tämän johdon ja valvonnan alla korvausta vastaan.» Voitaneen siis katsoa, että KiinnitysA:n nyt tarkastettavana olevan lainkohdan mukaan ovat työntekijöitä ne, joiden oikeudellista asemaa TyösopimusL:ssa säännöstellään, ja että siinä mainitut säännökset on tarkoitettu koskemaan työsopimuslain mukaisia työsopimuksia.⁶¹⁾

L:lla 12/4 1935 poistettiin jo edellämainitusta KiinnitysA:n kohdasta sellainen rajoitus, että työntekijöiden oli täytynyt olla omistajan »vakinaisessa» palveluksessa, joten siis esim. päivätyöläisiä, jotka olivat olleet eri kertoina päiväpalkalla työssä, säännökset eivät koskeneet. Kun tämä rajoitus nyt on poissa, on katsottava, että palkkasaatava on paremmin oikeuksin velkojainluetteloon merkittävä, kunhan työntekijä vain on ollut palveluksessa, vaikka lyhyenkin ajan, kiinteistön käyttöä varten. Sanamuodon perusteella olisi tällainen oikeus vain niillä, jotka velkojainluettelon laatimishetkenä ovat omistajan palveluksessa. Vakiintuneen käytännön mukaan on säännöksen kuitenkin mielestämme oikein katsottu koskevan myös niitä, jotka tätä ennen ovat poistuneet palveluksesta, kunhan vain työnantaja on sama, joka ulosmittauksen tapahtuessa on kiinteistön omistaja.⁶²⁾

Aikaa koskeva määräys on jossain määrin epäselvä. Voitaneen kuitenkin lain sanamuodon perusteella, ja koska palkanmaksuaika saattaa

⁵⁸⁾ L:ssa 22/11 1935 ja vuoden 1939 alusta sellaisena kuin L:ssa 31/5 1937 säädetään.

⁵⁹⁾ Vrt. Forsman, s. 42.

⁶⁰⁾ Ks. Sjöström, Työntekijän etuoikeudesta, Festschrift för Grotenfelt, s. 323. Vrt. Palmgren, JFT 1935, s. 443.

⁶¹⁾ Vrt. tarkemmin Sjöström, loc. cit.; Gedda, s. 66.

⁶²⁾ Näin myös Serlachius, Sakrätten, s. 370, aliv. 2). Vrt. Gedda, s. 66 ja 67; Sjöström, mt., s. 326.

suuresti vaihdella, katsoa, ettei ratkaisevana ole pidettävä sitä seikkaa, että työ on suoritettu »viimeisenä ja kuluvana vuonna», vaan sitä, että saatava on tänä aikana langennut maksettavaksi.⁶³⁾ Eri mieltä voi olla myös siitä, onko palkka laskettava palvelus- vai ko kalenterivuosilta. Aikoinaan on *Wrede* EtuoikeusA:n 4 §:n säännösten suhteen lausunut olevan itsestään selvää, että kysymyksessä on palvelusvuosi.⁶⁴⁾ Oikeampana lienee kuitenkin pidettävä *Sjöström*in samasta lainkohdasta esittämää mielipidettä, joka soveltunee paremmin myös kiinteistön pakkohuutokauppaan. Hän näet katsoo, että etuoikeus on luettava palvelusvuodelta, jos on sovittu ainakin vuoden pituisesta työkaudesta, mutta muuten kalenterivuodelta.⁶⁵⁾ Kiinteistön huutokauppaan sovellettuna merkitsee viimeksi mainittu kalenterivuoden soveltuvaisuutta koskeva mielipide sitä, että palkka on tällöin paremmin oikeuksin maksettava sekä siltä kalenterivuodelta, jolloin huutokauppa toimitetaan, että myös sen edelliseltä. Tällaisesta tulkinnasta on kuitenkin se varjopuoli seurausena, ettei prioriteettiaikaa aina lasketa samaa perustetta käyttäen. Lain nykyisen epäselvän sanamuodon perusteella lieneekin vaikeata varmasti päätellä, mikä mielipide on oikea. Säännöksen selventäminen lain-säädäntöteitse olisi siis paikallaan.⁶⁶⁾

Valvontakelpoisten saamisvaateiden laatu selviää osaksi KiinnitysA:n 22 §:n 4 mom:n säännöksistä, jotka on rajoitettu koskemaan vain palkkasaatavia, mutta joita ei ole lisäksi ulotettu työsuhteesta johtuviin muihin saataviin kuten EtuoikeusA:n 4 §:ssä. Siitä seuraa, ettei kiinteistön pakkohuutokaupassa voi parempaa oikeutta vaatia esim. korvaussummalle, joka perustuu TyösopimusL:n 14 §:n 3 ja 5 mom:n, 21 §:n 2 mom:n ja 33 §:n säännöksiin. Saamisvaateiden toisena tunnusmerkkinä tulee olla se, että vaateita voidaan esittää vain työn perusteella, jota on tehty toisen kiinteistön käyttöä varten omistajan tai hänen edustajansa johdon ja valvonnan alaisena. Sen tähden ei esim. urakkasopimuksen perusteella valvotulle saatavalle voida huutokaupassa myöntää parempaa oikeussijaa kuin tavallisellekaan saatavalle, sillä työntekijä ei ole toiminut kiinteistön omistajan johdon ja valvonnan alaisena.⁶⁷⁾ Priori-

⁶³⁾ Vrt. *Sjöström*, mt., s. 329, EtuoikeusA 4 §:n vastaavansisältöisen säännöksen johdosta.

⁶⁴⁾ Ks. *Wrede*, Konkursrätt, s. 128.

⁶⁵⁾ *Sjöström*, mt., s. 329.

⁶⁶⁾ Vrt. Ruotsin oikeuden suhteen Handelsbalken 17:4:n säännöksiä ja *Sjöström*, mt., s. 329, aliv. 2).

⁶⁷⁾ Ks. *Sjöström*, mt., s. 323 ja 327; *Chydenius*, Kontraktsrätt II, s. 45 ss.; *Gedda*, s. 66 ja 67.

teettioikeus ei riipu siitä, onko kysymyksessä ruumiillinen vaiko henkinen työ, esim. suuren kartanon tilanhoitajan tehtävät, sillä työsopimuslain säännökset kohdistuvat kaikenlaiseen työtoimintaan ⁶⁸⁾ ja KiinnitysA:n 22 §:n 4 mom:n säännökset taas koskevat, kuten jo aikaisemmin on mainittu, samanlaisia työsopimuksia. Palkaksi on katsottava rahapalkan lisäksi luontaisedut ja muut etuudet, jotka työsopimuksen perusteella kuuluvat työntekijälle. ⁶⁹⁾

Vaikka sukulaisuussuhde työnantajaan ei muodostakaan mitään estettä, esiintyy kuitenkin paljon riitaisuutta huutokaupoissa etenkin sellaisten palkkavaateitten paremmasta oikeudesta, jotka perustuvat vanhempiensa luona asuvien lasten näille tekemään työhön tai vastaavanlaisiin läheisessä sukulaissuhteessa tehtyihin töihin. Useinkin voidaan läheisestä sukulaissuhteesta ja siitä, että vaateen esittäjä on kysymyksessä olevana aikana saanut asunnon, elatuksen ja vaatetuksen, pidättämättä itselleen lisäksi mitään rahapalkkaa, päätellä tarkoitettua, ettei työstä ole tulevakaan enempää korvausta kuin jo on saatu. ⁷⁰⁾

Jotta huutokaupantoinmittaja voisi ottaa palkkasaatavan paremmin oikeuksin huomioon, ei ilmoitus yksistään riitä, vaan on valvojan tehtävä todennäköiseksi, että hän on ollut kiinteistön omistajan luona sellaisessa palveluksessa, josta edellä on ollut kysymys, ja että hänellä on oikeus vaatia palkkaa viimeiseltä ja kuluvalta vuodelta. ⁷¹⁾ Jos huutokaupantoinmittaja kuitenkin katsoo tehdyn valvonnan käyneen riittäväksi, on hänen merkittävä se velkojainluetteloon vaadituin oikeuksin (UL 5: 29), mutta osoitettava asianosaiset riitelemään asiasta oikeudessa ja pantava kauppahinnasta riidanalainen summa erilleen, kunnes kysymys velkojain oikeudesta on lopullisesti ratkaistu (UL 6: 12).

3. Prioriteettijärjestyksen ulkopuolelle jäävä kiinteistörasite.

KiinnitysA:n 22 §:n 4 mom:ssa (L:ssa 22/11 1935) säädetään, että »Kiinnitetystä tahi muutoin saamisen panttina olevasta kiinteistöstä alkoon tämän saamisen edellä otettako ulos muuta kuin — — — myös kiinteistöstä menevät, valtiolle, kunnalle tai yksityiselle tulevat tahi kirjolliset, luonteeltaan julkisoikeudelliset tai julkisoikeudellisissa järjes-

⁶⁸⁾ Vrt. TyösopimusL 1 § 2 mom.; *Rabenius*, SvJT 1937, s. 781 ja 782.

⁶⁹⁾ *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 370; *Sjöström*, mt., s. 326 ja 327; *Gedda*, s. 69.

⁷⁰⁾ Vrt. KKO, Tiedonantoja 1927, s. 186, N:o 210; 1929, s. 137, N:o 159 ja s. 547, N:o 630 sekä 1934, s. 325, N:o 219.

⁷¹⁾ Vrt. *Wrede*, *Utsökningsväsendet*, s. 373.

tyksessä maksettavaksi pannut tai niihin verrattavat suoritukset, niin-
kuin verot, tonttiverot, tierahastoon menevät maksut, järvenlaskemis-
ja ojittamiskustannukset, maanjaosta johtuvat korvaukset ja palkkiot,
jos ne eivät ole olleet maksamatta 3 momentissa mainittua aikaa kauem-
min, sekä työntekijäin tapaturmavakuutuslain 40 §:ssä mainitut, kiin-
teistön hoidosta johtuneet maksut ja korvaukset kuluvalta ja kolmelta
edelliseltä kalenterivuodelta.» L:lla 31/5 1937, joka astuu voimaan,
kuten jo aikaisemmin on mainittu, vuoden 1939 alusta, lisättiin näihin
suorituksiin vielä kansaneläkemaksut. Nämä realirasitteet ovat luon-
teeltaan osaksi julkisoikeudellisia ja osaksi sellaisia, jotka on muodos-
tettu yleisen edun tähden.⁷²⁾ Niiden turvana ei tarvita kiinnitystä.

Huomattava on, että valtion tulo- ja omaisuusvero sekä kunnallis-
verot ja papiston uuden palkkauksen ⁷³⁾ perusteella suoritettavat kir-
kollisverot ovat nykyisin luonteeltaan *henkilökohtaisia*, eivätkä kiinteis-
töstä meneviä, joten varsinaisilla veroilla voimassa olevan oikeutemme
mukaan ei ole pakkohuutokaupassa prioriteettioikeutta ennen kiinni-
tettyjä saatavia.⁷⁴⁾ Poikkeuksen muodostavat ainoastaan evankelis-
luterilaisten seurakuntain papiston vanhan palkkausjärjestyksen ⁷⁵⁾
mukaan kiinteistöstä suoritettavat verot siellä, missä papiston palkkaus
vielä on vanhalla kannalla, sekä manttaalikunnan tarpeita varten suori-
tettavat maksut, sillä manttaali on näissä molemmissa tapauksissa vero-
perusteena, joten tällaisilla maksuilla on prioriteettioikeus ennen kiin-
nitettyjä saatavia.

Verojen ja tonttiverojen lisäksi luetellaan KiinnitysA:n 22 §:n 4
mom:ssa vielä muutamia esimerkkejä parempaa oikeutta nauttivista
määrämaksuista, kuten tierahastoon menevät maksut. TieL:n 3/5 1927

⁷²⁾ Realirasitteen määritelmästä ks. *Wrede*, *Sakrätten*, s. 370 ja 371; *Ekström*,
Allmänna läror, s. 201 ja 204; *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 291.

⁷³⁾ L 4/8 1922 ja A 29/9 1922.

⁷⁴⁾ Ks. KKO, Päättöksiä 1923, s. 618, N:o 1593 ja Tiedonantoja 1928, s. 217, N:o
196. Vrt. myös Tiedonantoja 1934, s. 199, N:o 121, jossa on hylätty vaatimus, että
kunnan vuokralle antamasta huvila-alueesta maksamatta jätetty vuokra olisi suo-
ritettava KiinnitysA:n 22 §:n 4 mom:ssa mainituin prioriteettioikeuksin. Mainittu
lainkohta ei myöskään koske kaupungille tulevaa korvausta kaupunkitalon katu-
osuuden korjauskustannuksista. Ks. Selostuksia 1934, s. 100, N:o 58. Vrt. myös lain-
valmistelukunnan ehdotusta 26/9 1935 hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi
kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen annetun asetuksen muuttamisesta. (Lainvalmis-
telukunnan julkaisuja 1935, N:o 14.) Henkilökohtaisten verojen merkitsemisestä
velkojainluetteloon ks. s. 197, aliv. 213).

⁷⁵⁾ A 5/8 1886.

68 §:ssä on määrätty, että tierahastoon suorittamatta jätettyjen maksujen ulosottoon ja etuoikeuteen nähden on noudatettava, mitä veroista on säädetty.⁷⁶⁾

KansaneläkeL:n 31/5 1937 102 §:ssä ja Työntekijäin tapaturmavakutusL:n 12/4 1935 40 §:ssä mainituilla kiinteistön hoidosta johtuvilla maksuilla ja korvauksilla on kuluvalta ja kolmelta edelliseltä kalenterivuodelta sellainen prioriteettioikeus, josta edellä on ollut kysymys. Muut edellämainitut maksut taas suoritetaan huutokaupassa paremmalla oikeudella, elleivät ne ole olleet suorittamatta pitempää aikaa kuin kolme vuotta erääntymispäivästä⁷⁷⁾ tai, jos niiden uloshaku on sanotun ajan kuluessa alettu ja sitä sitten keskeyttämättä jatkettu.⁷⁸⁾

Kuten edellä esitetystä ilmenee, voi pakkohuutokauppa vain horjuttaa erääntyneitä maksuja, jotka ovat yli määräajan olleet suorittamatta, mutta itse esineoikeutta se ei koske, vaan pysyy oikeus voimassa myyn-

⁷⁶⁾ 11/5 1928 annetun YksityismetsäL:n 28 §:n mukaan metsänhoitolautakunnalle uuden kasvun aikaansaamisesta ja turvaamisesta aiheutuneiden kustannusten paremmasta oikeudesta on voimassa, mitä kunnallisveroista on säädetty, joten sellaisilla maksuilla ei ole pakkohuutokaupassa oikeutta ennen kiinnitettyä eikä maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta nauttivaa saatavaa. Kustannukset vesipe-
räisen maan ojittamisesta peritään Vesioikeuslain III: 12:n nojalla samoin kuin erinäiset järvenlaskemiskustannukset sanotun lain IV: 12:n mukaan paremmin oikeuksin. Ks. poikkeusta Vesioikeuslain IV: 12 mom. 2. Metsämaiden kuivaamisesta annetussa A:ssa 20/4 1929, 5 ja 11 § säädetään, että metsänkuivauslainan takaisinmaksamisen panttina, mikäli kysymyksessä on ojitus, johon kaksi tai useampia on osallistunut, ovat näiden osakkaiden maatilat, ja tulevat tällaiset lainat ulosotto-
tapauksessa perittäviksi oikeuksin ennen kiinnityksiä.

Maanjaon edistämisestä yleisillä varoilla 20/5 1919 annetun A:n 6 §:ssä on säädetty, että vuosittain valtiolle takaisin suoritettavasta ennakkomaksusta sekä muista jaosta johtuneista korvauksista on jaonalainen tila panttina kuten yleisestä ulosteosta. Tärkeimmät tällaisista korvauksista, joilla siis on prioriteettioikeus ennen kiinnitystä, ovat siirtokustannukset. Maanmittausinsinöörin palkkio, jonka valtio maanmittauspalkkioista 1/8 1924 annetun A:n mukaan etukäteen on suorittanut, peritään asianosaisilta takaisin kertakaikkiaan tai vuotuismaksuin 10 vuoden kuluessa. Tällainen palkkio peritään sanotun palkkausasetuksen 35 §:n mukaan ulosteojen perimisestä voimassa olevassa järjestyksessä siltä tai niiltä, jotka perimisen aikana ovat asianomaisten tilojen omistajia tai haltijoita.

⁷⁷⁾ Prioriteettioikeutta ei siis ole, jos huutokauppapäivän ja maksun erääntymispäivän väliaika ylittää kolme vuotta. Vrt. *Gedda*, s. 98; *Benckert*, *Förmänsrättsordning*, s. 16.

⁷⁸⁾ KiinnitysA 22 § 4 mom. in fine. Vrt. jäljempänä olevaa esitystä koronprioriteettiasemasta, s. 170.

nin jälkeenkkin.⁷⁹⁾ Tällaisia oikeuksia, jotka saattavat tulla yllätyksenä sekä kiinnityksenhaltijoille että kiinteistön ostajalle, on tulkittava suppeasti.⁸⁰⁾ ne kun salaisina panttioikeuksina ovat poikkeuksia kiinteistölainsäädännössä vallitsevasta julkisuusperiaatteesta.⁸¹⁾ Lainsäädäntötoimenpiteisiin sellaisen rekisterin aikaansaamiseksi, josta kiinteistöä koskevat rasitteet mahdollisimman tarkasti selviäisivät, olisi ryhdyttävä.⁸²⁾

4. *Maksamattoman kauppahinnan panttioikeus, kiinnitetyt panttioikeudet sekä muut kiinnitetyt tai vuokrarekisteriin merkityt esineoikeudet.*

Arvo-oikeuksien luontoihin rajoitettuihin esineoikeuksiin⁸³⁾ kuuluvat realirasitteet ja varmuusoikeudet, joista edelliset merkitsevät oikeutta saada kiinteistöstä, joka on oikeuden esineenä, määrätty toistuva suoritus,⁸⁴⁾ kun taas jälkimmäisten tarkoituksena on olla muiden oikeuksien vakuutena. Varmuusoikeuksiin, joiden esineenä voi olla sekä kiinteä että irtain, kuuluu panttioikeus. Panttioikeus on esineoikeus, jonka perusteella oikeudenomistajalla (pantinhaltijalla) on valta pantatun esineen arvosta saada suorituksen arvo, mikäli sitä ei ole muulla tavalla maksettu.⁸⁵⁾ Voimassa olevan oikeutemme mukaan on olemassa vain kahdenlaisia panttioikeuksia kiinteistöön,⁸⁶⁾ nimittäin myyjän legaalinen panttioikeus (MK 11: 2) ja kiinnitykseen perustuva panttioikeus, joita seuraavassa tarkastamme lähinnä osoittaaksemme, milloin ja miten ne otetaan velkojainluetteloon.

⁷⁹⁾ Vrt. Benckert, Förmänsrättsordning, s. 16; Gedda, s. 98.

⁸⁰⁾ Vrt. KKO, Tiedonantoja 1933, s. 229, N:o 194 ja 1936, s. 419, N:o 286.

⁸¹⁾ Vrt. JFT 1877, s. 19; Caselius, Lm 1927, s. 210 ja 1734 vuoden lain juhla-julkaisu, IV, s. 111—112.

⁸²⁾ Vrt. Maatalousluottoneuvottelukunnan 21/6 1937 antaman mietinnön s. 17 ja 86; Rabenius, SvJT 1937, s. 775.

⁸³⁾ Serlachius, Sakrätten, s. 44; Wrede, Sakrätten, s. 4 ja 260.

⁸⁴⁾ Serlachius, mt., s. 291.

⁸⁵⁾ Ks. Wrede, Sakrätten, s. 261, 378 ja 386; Serlachius, Sakrätten, s. 301. Ks. Caselius, Panttioikeuden käsitteestä, s. 11 ss.; Omistajankiinnitys, s. 169 ss.; Björling, Civilrätt, s. 76 ja 82; Rekola, s. 79, aliv. 131).

⁸⁶⁾ Vrt. 28/2 1930 annetun LainhuudatusL:n 23 §, jolla MK 9: 7 on muodollisesti kumottu.

a) Maksamaton kauppahinta.

Aluksi lienee paikallaan lyhyesti mainita, milloin maksamattoman kauppahinnan panttioikeus tulee kysymykseen.

Kiinteistön myyjällä ⁸⁷⁾ on MK 11: 2:n mukaan, sellaisena kuin tämä lainkohta on L:ssa 24/4 1931, maksamattomasta kauppahinnasta ostajan muiden velkojain edellä panttioikeus ⁸⁸⁾ kiinteistöön määräajan, jonka kuluessa hänen tulee oikeutensa kiinnittytään tai ainakin panna kiinnityksiasia vireille. Oikeus on siis luonteeltaan esinekohtainen. Määräaika kestää kaupungissa käräjien loppuun, jotka ensiksi pidetään kuuden kuukauden perästä sen jälkeen kuin lainhuuto annettiin. Ennen 1/1 1932 tehtyihin kauppoihin nähden, joita ei ole vanhan lain mukaan laillistettu ⁸⁹⁾ tai joille, jos lainhuudatus oli suoritettava yhdellä ainoalla lainhuudolla kiinnekirjaa antamatta, sellaista lainhuutoa ei ole annettu, lasketaan nyt kysymyksessä oleva määräaika siitä päivästä, jona saanto uuden LainhuudatusL:n mukaan huudatetaan.⁹⁰⁾ Jos myyjä on laiminlyönyt yllämainitun määräajan, ei hänellä sen jälkeen ole parempaa oikeutta kuin muillakaan velkojilla.

Vielä mainittakoon, että 15/10 1918 annetussa L:ssa vuokra-alueiden lunastamisesta on säädetty, että valtion lunastushintasaatavalla on maksamattoman kauppahinnan panttioikeus lunastettuun tilaan,⁹¹⁾ sekä sillä vuokranantajan saatavalla, josta säädetään sanotun lain 12 §:ssä, samanlainen panttioikeus valtion saatavan jälkeen.⁹²⁾

Onko velkojan oikeutensa menettämisen uhalla ilmoitettava huuto-kaupantoimittajalle maksamattomaan kauppahintaan perustuva vaatensa?

Vaikka viran puolesta onkin otettava huomioon kaikki oikeudet ja saamiset, jotka selviävät UL 4: 23:ssa ja 5: 17:ssa luetelluista asiakir-

⁸⁷⁾ Vaikka 13/6 1929 annetun AvioliittoL:n 57 §:n 1 mom:ssa on säädetty, että puoliso saa ulosmittauksessa saatavasta, joka hänellä on toiselta puolisoilta, maksun vasta kaikkien muiden velkojain jälkeen sekä ettei hän voi toisen puolison omaisuuteen saada saatavalleen mm. pantti- tai etuoikeutta, niin on kuitenkin saman pykälän 2 mom:ssa tehty poikkeus myöntämällä maksamattoman kauppahinnan perusteella puolisollekin panttioikeus myytyyn kiinteistöön. Ks. tästä lähemmin *Huttunen*, s. 131.

⁸⁸⁾ Ks. tarkemmin *Caselius*, 1734 vuoden lain juhlaulkaisu, IV, s. 106. Vrt. *Gedda*, s. 132; *Ekdahl*, s. 101; *Rekola*, s. 79, aliv. 132).

⁸⁹⁾ Uusi LainhuudatusL tuli voimaan 1/1 1932.

⁹⁰⁾ Oikeusministeriön kiertokirje 21/3 1932 (MK 11: 2 kohdalla).

⁹¹⁾ L:n 23 §:n 1 mom. sekä 31 ja 58 §.

⁹²⁾ L:n 23 §:n 2 mom. Ks. *Haataja*, Vuokra-alueiden lunastamisesta, s. 89—90.

joista,⁹³⁾ niin on huomattava, että maksamattoman kauppahinnan olemassaolo vain harvoin niistä ilmenee. Jos kauppakirjat ovat käsillä, voidaan ehkä nähdä, että maksamaton kauppahinta tosin saattaa rasittaa kiinteistöä, mutta vain harvoin, onko näin todella laita. Ainoastaan siltä varalta taas, että maksamaton kauppahinta kenties rasittaa kiinteistöä, vaikka sen määrä on tuntematon, ei jo kohtuudenkaan mukaan mielestämme voida osaa kauppahinnasta panna erilleen ja siihen nähden sitten noudattaa UL 6: 14:n määräyksiä. Lisäksi on tällöin huomattava, ettei edes tiedetä, haluaako myyjä käyttää maksamattomaan kauppahintaan perustuvaa oikeuttaan. Koskei huutokaupantoinittaja ole ex officio velvollinen ryhtymään toimenpiteisiin kiinteistöä ehkä rasittavan maksamattoman kauppahinnan selville saamiseksi ja koskei hänen misään tapauksessa olisi edes mahdollista tässä suhteessa päästä varmoihin tuloksiin ilman velkojan ja velallisen myötävaikutusta, niin mielestämme johtuu siitä, että velkojan täytyy velkojainkokouksessa ilmoittaa tällainen saatavansa. Ellei hän sitä tee, häviää maksamattoman kauppahinnan tuottama panttioikeus (UL 5 luv. 48 § 1 mom. ja 50 §).⁹⁴⁾ Myöhemmin tapahtuvasta ilmoituksesta on se seuraus, joka mainitaan UL 6: 10:ssä.

Epäselvältä saattaa tuntua, onko vain vaadittava, että MK 11: 2:ssa mainittu määräaika maksamattoman kauppahinnan paremmalla oikeudella kiinnittämistä varten ei ole vielä umpeen kulunut velkojainluetteloa laadittaessa, vai onko tarpeen, ettei tätä määräaikaakaan ollenkaan laiminlyödä, joten siis kiinnitystä olisi haettava vielä pakkohuutokaupan jälkeenkin, jotta kauppahintasaatavalle turvattaisiin sille myyntitilaisuudessa myönnetty panttioikeus muiden velkojain saatavien edellä. Voimassa olevan oikeuden kannalta on mielestämme ensiksi mainittu katsantokanta pidettävä oikeana.⁹⁵⁾ Onhan näet velkojainluettelo se perusta, jonka mukaan jakoluettelo⁹⁶⁾ laaditaan, joten kauppahinnan jakamista varten tarpeellinen menettely on järjestetty jo itse huutokauppatoimituksen yhteydessä. Jos velkojainluettelo saa lainvoiman, on sitä jaossa noudatettava.

Tässä ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä selvittämään, millaisissa

⁹³⁾ Vrt. *Forsman*, s. 226.

⁹⁴⁾ Näin *Caselius*, 1734 vuoden lain juhlaulkaisu, IV, s. 107, 108, 110 sekä 114—115; *Lm* 1927, s. 204—206; *Benckert*, *Förmänsrättsordning*, s. 22. Vrt. *Wrede*, *Utsökningssväsendet*, s. 372. Toisin *Forsman*, s. 485 verr. s. 490.

⁹⁵⁾ Näin myös Ruotsin oikeuden kannalta *Lamm*, s. 61. Toisin *Gedda*, s. 132.

⁹⁶⁾ UL 6: 9.

eri tapauksissa saatava voidaan maksamattoman kauppahinnan pantti-oikeudella valvoa. Koska kuitenkin kiinnitystä ei saa vahvistaa samaan kiinteistöön muuta kuin yhden eläkkeen suorittamisen vakuudeksi, lienee paikallaan lyhyesti käsitellä kysymystä siitä, miten on meneteltävä, jos kaupassa olisi sovittu vielä toisenkin eläkkeen maksamisesta.⁹⁷⁾

Jos kiinteistöön jo ennen kauppaa on vahvistettu kiinnitys eläkkeen vakuudeksi, niin kaupassa sovitulla uudella eläkkeellä ei ole mitään panttivakuutta kiinteistöön, koskei sen suorittamisen vakuudeksi kiinnitystä voida vahvistaa.⁹⁸⁾ Siitä seuraa, ettei tällaisella eläkesopimuksella ole suurempaa pätevyyttä kuin muullakaan vastikkeetonta käyttö-oikeutta koskevalla sopimuksella,⁹⁹⁾ joten pakkohuutokaupassa ei siis tällaista eläkesaatavaa voida ollenkaan merkitä velkojainluetteloon. Toisin menettelemällä voisi siitä olla seurauksena, että myynti saattaisi tapahtua pysyttämällä eläkeoikeus voimassa (UL 5: 38), joten kiinteistö joutuisi vastaamaan kahdesta eläkkeestä, mikä ei ole sallittua. Vain erääntyneiden eläkemäärien raha-arvo voidaan eri päätöksen ja ulosmittauksen perusteella merkitä velkojainluetteloon tavallisten etusijaa vailla olevien saatavien joukkoon. Eläkkeen vakuudeksi vahvistettu kiinnitys ei kuitenkaan estä sellaista eläkkeeseen oikeutettua, jonka eläkkeellä maksamattoman kauppahinnan johdosta on parempi oikeus kuin ensiksi mainitulla eläkkeellä, hakemasta kiinnitystä itselleen vakuudeksi, sillä vaikutuksella, että kiinnitys on myönnettävä sitten kuin hakija erikoisella oikeudenkäynnillä, minkä kestäessä kiinnityshakemus viivähtää (KiinnitysA 11 §), on saanut päätöksen, jolla on määrätty ensiksi mainittu kiinnitys kumottavaksi.¹⁰⁰⁾ Jos velkojainluetteloa laadittaessa esiintyy tällainen kiinnityshakemus, on vaatimus merkittävä velkojainluetteloon UL 5: 31:ssa ja 6: 12:ssa selitetyllä tavalla.¹⁰¹⁾

⁹⁷⁾ Eläkkeen käsitteestä ks. *Wrede*, *Sakrätten*, s. 328; *Caselius*, 1734 vuoden lain juhlaulkaisu, IV, s. 113; *Wikander*, *Om undantag*, s. 9, 18 ja 36; *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 261; *Rekola*, s. 83.

⁹⁸⁾ Ks. A 20/6 1864, joka koskee sopimattomia ehtoja kiinteän omaisuuden kaupoissa ym., 1 §. Vrt. OO, JFT, bil. 1915, Päätöksiä, s. 88, N:o 52.

⁹⁹⁾ *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 263.

¹⁰⁰⁾ *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 263; *Caselius*, *Lm 1927*, s. 215—216.

¹⁰¹⁾ Erimielisyyttä on olemassa siitä, voidaanko eläke perustaa myös kaupunki-kiinteistöön. Tällä kysymyksellä on merkityksensä tällaisen kiinteistön pakkohuutokaupassa siinä tapauksessa, että eläkettä valvotaan maksamattoman kauppahinnan perusteella. *Serlachius* vastaa kysymykseen myöntävästi, mikäli kysymyksessä on käyttöoikeus (*Sakrätten*, s. 261), *Charpentier* taas kieltävästi (*Om sytning*, s. 89). *Wrede* puolestaan katsoo, että koska eläkkeen käsitteeseen kuuluu, että ylläpito on

Jos huutokaupassa on kuulutettu useita kiinteistöjä myytäväksi, eikä kiinnittämättömästä kauppahinnasta kunkin eri tilan osalle kuuluvaa summaa ole kauppakirjassa määritelty, on epätietoista, voidaanko kauppahintasaatava merkitä velkojainluetteloon soveltamalla yhteiskiinnityksestä voimassa olevia säännöksiä.¹⁰²⁾ Otettaessa huomioon, että velkoja voisi saada yhteiskiinnityksen vahvistetuksi saatavansa vakuudeksi¹⁰³⁾ ja ettei kauppahinnan jakamiseksi eri kiinteistöjen osalle ole jakoperustetta, voitaneen tällaisissa tapauksissa analogian perusteella soveltaa yhteiskiinnityksestä voimassa olevia säännöksiä.¹⁰⁴⁾

b) Kiinnitetty panttioikeus sekä muut kiinnitetyt tai vuokrarekisteriin merkityt esineoikeudet.

Kiinnityksen vahvistamisen johdosta tulee kiinnitetty oikeus turvatuksi kiinteistön uutta omistajaa kohtaan sekä myöskin muihin kiinnityksenhaltijoihin nähden sikäli, että oikeutta, jonka vakuudeksi kiinnitys on kiinteistöön vahvistettu, eivät voi loukata samaan kiinteistöön myöhemmin kiinnitetyt oikeudet. Tähän periaatteeseen perustuu kiinnitettyjen oikeuksien keskinäinen paremmuusjärjestys. Vahvistettu kiinnitys on voimassa siitä päivästä, jona kiinnityshakemus oikeuteen jätettiin.¹⁰⁵⁾ Poikkeuksen muodostaa kuitenkin erottamisoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys. Jos näet tällainen kiinnityshakemus jätetään varsinaisten käräjien väliaikana tuomiokunnan arkistoon ja sitä jatketaan ensimmäisenä varsinaisena oikeudenkäyntipäivänä, niin saa kiinnitys prioriteettioikeuden arkistoon jättämispäivästä lukien.¹⁰⁶⁾ Jos on olemassa useita kiinnityksiä samaan kiinteistöön, on aikaisemalla kiinnityksellä oikeus myöhemmän edellä ja samanpäiväisillä sama

saatava itse kiinteistöstä, niin ei eläkettä voida perustaa kaupunkikiinteistöön, mikäli eläke koskee ruokaa ja ylläpitoa. Sen sijaan on mahdollista kaupunkikiinteistön myynnissä pidättää myyjälle esim. asuinhuoneisto tai oikeus ajoittain saada rahasuorituksia, joilla tällöin on eläkkeen luonne, mikäli ne on pidätetty elinajaksi (Sakrätten, s. 329—330). — *Wreden* kanta tuntuu mielestämme parhaiten perusteltulta. Vrt. KKO, Tiedonantoja 1936, s. 185, N:o 121.

¹⁰²⁾ Ks. UL 5: 29 ja 37.

¹⁰³⁾ Lamm, s. 113.

¹⁰⁴⁾ Samoin *Wrede*, Civilprocessrätt III, s. 189; *Granfelt*, JFT 1934, s. 250; *Forsman*, s. 238 ja 249; *Olivecrona*, Förfarandet, s. 69 ja 70; *Almén*, PM, s. 156 ja 157, aliv. 1). — Toisin *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 322.

¹⁰⁵⁾ KiinnitysA 22 § 1 mom.

¹⁰⁶⁾ JA 207 ja 208 §.

oikeus. Prioriteettioikeus lasketaan kokonaisten päivien mukaan.¹⁰⁷⁾ Maksamattoman kauppahinnan panttioikeudesta on jo aikaisemmin ollut puhe. — Sama merkitys kuin vahvistetulla on vireille pannulla kiinnityshakemuksella.

On kuitenkin olemassa erilaisia oikeuksia, joilla edellämainittujen sääntöjen mukaan pitäisi olla sama prioriteettioikeus, mutta jotka kuitenkin eivät voi olla rinnakkain voimassa. Täten on nautintaoikeuden ja eläkeoikeuden vakuudeksi voimassa olevalla panttioikeudella oikeus ennen saatavan vakuudeksi voimassaolevaa samanpäiväistä panttioikeutta.¹⁰⁸⁾ Oikeutus erotuttaa määräala kiinteistöstä itsenäiseksi tilaksi taas menee ennen kaikkia äsken mainittuja oikeuksia.¹⁰⁹⁾

KiinnitysA:n säännökset koskevat soveltuvin osin metsänhakkuuoikeuden kiinnittämistä,¹¹⁰⁾ joten sen kiinnityksellä on paremmuusjärjestyksessä etusija ennen samanpäiväistä velkakiinnitystä.¹¹¹⁾ Aikaisemmalla sopimuksella sen sijaan on yleisten siviilioikeudellisten periaatteiden mukaan parempi oikeus, milloin samana päivänä on kiinnitystä haettu toisaalta vuokra- ja toisaalta hakkuuoikeuden vakuudeksi.¹¹²⁾ Mitä taas metsäkiinnitykseen tulee,¹¹³⁾ on se luonteeltaan velkakiinnitys, joten se mitä yllä sanottiin hakkuuoikeuden ja velkakiinnityksen keskinäisestä asemasta soveltuu vastaavasti metsäkiinnitykseen.

KiinnitysA:n 1 §:n mukaan voidaan kiinnitys vahvistaa vakuudeksi sille, jolla on määrätyn kiinteän omaisuuden omistajalta »saatavaa vissi määrä rahaa tai tavaroita» tai oikeus »häneltä ylöskantaa määrättyä verotuloa» taikka oikeus »vissinä aikana käyttää kiinteätä omaisuutta tai jotakin siihen kuuluvaa.»

Sanontatavalla »saatavaa vissi määrä rahaa tai tavaroita» tarkoitetaan ns. maksuvaatimusta, joka taas merkitsee vaatimusta, joka on vahvistettu määrätyksi summaksi rahana tai tavaroina, ts. kvantiteettiesineinä, joita markkinoilla niin yleisesti on kaupan, että huutokaupan-toimittaja voi kiinteistön pakkohuutokaupassa määrätä tavaran rahavertoon.¹¹⁴⁾

¹⁰⁷⁾ KiinnitysA 22 § 2 mom.

¹⁰⁸⁾ KiinnitysA 22 § 3 mom.

¹⁰⁹⁾ Ks. *Caselius*, Irroittamisoikeudet, s. 110 ja JA 208 § 2 mom.

¹¹⁰⁾ Ks. A 10/7 1901.

¹¹¹⁾ Vrt. KiinnitysA 22 § 3 mom.

¹¹²⁾ *Caselius*, mt., s. 240.

¹¹³⁾ Ks. *MetsäkiinnitysL* 31/1 1930, 1 §.

¹¹⁴⁾ Ks. *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 309; *Wrede*, *Sakrätten*, s. 400 ja *Civilprocess-rätt* III, s. 68.

Aluksi tarkastamme miten rahasaatava, jonka suorittamisen vakuudeksi on voimassa kiinnitys, on velkojainluetteloon merkittävä.

Rahasaatava voi tällöin olla määrätty joko kotimaan tai ulkomaan rahassa suoritettavaksi.¹¹⁵⁾ Sen johdosta, että Suomen Pankki toistaiseksi on vapautettu velvollisuudesta lunastaa setelinsä kullalla,¹¹⁶⁾ voi kotimainen raha olla määritelty joko »Suomen markaksi» tai »Suomen kultamarkaksi,» viimeksimainitussa tapauksessa usein varustettuna tarkemmalla selvennyksellä »jolla on se paino ja hienous, jonka joulukuun 21 päivänä 1925 annettu rahalaki säättää.» Kysymys tämän viimeksimainitun määräyksen, ns. kultaklausuulin, pätevydestä Suomen oikeuden mukaan on periaatteessa myönteisesti ratkaistu KKO:n tuomiolla 18/1 1933,¹¹⁷⁾ jossa on todettu, että asianosaisilla on oikeus kultaklausuulia käyttämällä turvata itsensä mahdollisesta rahan arvon alenemisesta aiheutuvilta tappioilta sekä että kultaklausuulille on annettava sellainen merkitys, jota sopijapuolet ilmeisesti ja tietoisesti ovat tarkoittaneet. Kysymyksen tarkempi pohtiminen ei kuulu tämän tutkimuksen piiriin, joten tässä siinä suhteessa viitataan lähemmin asiaa koskevaan kirjallisuuteen ja KKO:n ennakkopäätöksiin.¹¹⁸⁾

Kun seuraavassa puhutaan kultamarkkasaatavasta, niin sillä tarkoitamme sellaista saatavaa, jonka suorittamisen vakuudeksi Suomen kulta-

¹¹⁵⁾ *Serlachius*, Sakrätten, s. 309: »Belopp i penningar får ock lyda å mynt, som är gällande betalningsmedel i annat land.»

¹¹⁶⁾ Lilla 30/10 1931, joka koskee Suomen Pankin ohjesäännön 7 ja 8 §:n muuttamista, on määrätty, että pankki voidaan määrääjäksi asetuksella oikeuttaa poikkeamaan 8 §:n 1 mom:n säännöksistä. Ohjesäännön viimeksi mainitussa kohdassa taas säädetään, että pankki on velvollinen lunastamaan setelinsä Suomen kultarahalla, kultamarkoilla tai ulkomaan kultarahassa maksettaviksi asetetuilla näytettävissä lunastettavilla shekeillä päivän kurssin mukaan. Ensimmäisellä asetuksella, joka annettiin 6/11 1931, oikeutettiin pankki poikkeamaan ohjesäännön 8 §:n 1 mom:n säännöksistä 1/5 1932 saakka, mutta pidennettiin tätä oikeutta sitten eri asetuksilla ja viimeksi 12/11 1937 annetulla asetuksella v. 1938 loppuun saakka.

¹¹⁷⁾ KKO, Selostuksia 1933, s. 14, N:o 8.

¹¹⁸⁾ *Caselius*, Rahan arvon vaihtelun seurauksista velkasuhteissa, Def 1922, s. 369; *Cederberg*, Kultaklausulin pätevydestä, JFT 1933, s. 41—75; JFT 1934, s. 218—231 sekä alustus »Om gäldenärens skadeståndsskyldighet vid försummad penningbetalning» 13:een pohjoismaiseen lakimieskokoukseen; *Kaila*, Kultaklausulin pätevydestä, Lm 1932, s. 157—172; *Guld*klausulmålet mellan försäkringsaktiebolaget Skandia och riksgäldskontoret år 1934; TfR 1937, s. 158 ss., s. 356 ss., sekä 1938, s. 46 ss.; KKO, Tiedonantoja 1927, s. 147, N:o 160; Selostuksia 1934, s. 23, N:o 16; Tiedonantoja 1934, s. 682, N:o 491 ja s. 830, N:o 608 sekä 1935, s. 370, N:o 260; JFT 1938, s. 185.

markkoissa, joilla on sellainen paino ja hienous kuin 21/12 1925 annettu rahalaki säättää, kiinnitys on voimassa.

Tarkastakaamme nyt, onko kiinnitetyn *pääomasaatavan* velkojainluetteloon merkitsemisessä noudatettava eri sääntöjä kultamarkkasataviin tai ulkomaan rahassa maksettaviksi määrättyihin summiin nähden kuin mitä tällöin sovelletaan paperimarkkasataviin. Kysymyksen selvittämiseksi käsittelemme ensiksi paperimarkkasatavan velkojainluetteloon merkitsemistä.

Kiinnitetyn rahasaatavan pääoma merkitään velkojainluetteloon ilman kiinnityksenhaltijan ilmoitusta, kunhan se vain näkyy rasisutodistuksesta (UL 5: 26). Erikoinen ilmoitus on tietenkin tarpeen siinä tapauksessa, että kiinnitystä on haettu sen jälkeen kuin huutokaupantoinittaja on saanut rasisutodistuksen. Vaikka kiinteistö tällöin yleensä jo onkin ulosmitattuna, voi kiinnitys erinäisissä tapauksissa vielä siitä huolimatta tulla vahvistetuksi.¹¹⁹⁾ Jos asianomainen velkoja esittää kiinnitetyn asiakirjan ja valvoo sen perusteella alhaisemman pääoman kuin mikä on kiinnitetty, on tämä pienempi pääoma merkittävä velkojainluetteloon. Ellei alkuperäistä asiakirjaa esitetä, on huutokaupantoinittajan merkittävä velkojainluetteloon pääoma sellaisena kuin se hänen hallussaan olevista virallisista asiakirjoista, lähinnä rasisutodistuksesta, selviää.¹²⁰⁾

Mitä sitten kultamarkkoissa tai ulkomaan rahassa maksettavaksi määrättyyn saatavaan tulee, on otettava huomioon, että pakkohuutokauppa sisältää täytäntöönpanon, jolla valtion viranomaisten välityksellä annetaan valtiiovallan takaama oikeussuoja oikeudellisten vaateiden toteuttamiseksi.¹²¹⁾ Ilmeistä on näin ollen, että pakkohuutokauppa on joka tapauksessa toimitettava, vaikkei sellainen velkoja, josta nyt viimeksi on kysymys, saatavansa suuruudesta tekisikään ilmoitusta.

¹¹⁹⁾ Ks. UL 7: 3,2. Vrt. Arola, s. 22.

¹²⁰⁾ Ruotsin oikeuden mukaan on saatavakiinnityksen pääoma aina koko määrältään merkittävä velkojainluetteloon, sillä tämä määrä lankeaa, mikäli se peittyi kauppahinnasta, joko jollekin velkojalle tai kiinteistön omistajalle. Ks. Ruotsin asetusta kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen 16/6 1875, 25 § 2 mom., sellaisena kuin se kuuluu muutettuna L:lla 11/10 1912. Ruotsin oikeudessa näet myönnetään ns. omistajankiinnitys. Myöhemmin käsitellään tätä kysymystä Suomen oikeuden kannalta. Ks. s. 187 ss.

¹²¹⁾ Ks. s. 12.

Kysymys on siis vain siitä, onko tällaiset saatavat ollenkaan merkittävä velkojainluetteloon, kun velkoja ei ole esittänyt tarpeellista näytöstä saatavien suuruudesta eikä edes ilmoittanut niiden enintä määrää (UL 5: 29). Jos taas tähän vastataan myöntävästi, on selvitetävä, miten merkintä tapahtuu.

UL 5: 26:n selvän sanamuodon perusteella täytyy edelliseen kysymykseen mielestämme vastata myöntävästi. Huutokaupantoinittaja on siis velvollinen ajoissa ryhtymään sellaisiin toimenpiteisiin, että tällaiset saatavat tulevat nauttimaan sen turvan, jonka kiinnitys niille tuottaa. Tätä varten on hänen selvitetävä sanottujen saatavien vasta-arvo paperimarkoissa. Se on tarpeen, vieläpä välttämätöntäkin, silloin kuin UL 5: 27 on jälleen voimassa alkuperäisessä muodossaan, mikäli sanotunlaiset saatavat sisältyvät alimpaan tarjoukseen. Kun näet tarjouksia tehdään paperimarkoissa, olisi huutokaupantoinittajan muutoin vaikeata ratkaista, milloin on tehty niin korkea tarjous, että se voidaan hyväksyä. Oikeaan lopputulokseen päästään, mikäli kultamarkkasatava on kysymyksessä, myös menettelemällä siten, että se merkitään velkojainluetteloon vain nimellismääräisenä, mutta myyntiehdossa mainitaan, että velka on kauppahinnan vähennyksenä siirtyvä ostajan vastattavaksi velkakirjassa mainituin määräyksin. Se käy kuitenkin päinsä vain niin kauan kuin UL 5: 27 on siten muutettuna, että sen velan pääoma, jonka kiinnitys on voimassa paremmalla oikeudella kuin se määrä, jota uloshaetaan, on siirtyvä kauppasumman vähennyksenä ostajan vastattavaksi.¹²²⁾ ¹²³⁾ Tällöin on korkeimman tarjouksen tekijä itse asiassa kauppahinnasta tarjonnut kultamarkkoina nimellismääräisen markkasumman.¹²⁴⁾

Ulkomaan rahassa määriteltyyn saatavaan nähden ei vastaavanlainen menettely käy päinsä, vaan on sellaisen saatavan vasta-arvo aina merkittävä velkojainluetteloon markoiksi muutettuna. Kun tällainen ulkomaan rahassa määrätty saatava sitten alimpaan tarjoukseen sisäl-

¹²²⁾ L 11/12 1936 on säätänyt tällaisen menettelyn pysymään voimassa v. 1938 loppuun asti.

¹²³⁾ KKO, Selostuksia 1934, s. 23, N:o 16.

¹²⁴⁾ Jos esim. alimpaan tarjoukseen sisältyy saatavana 100.000 kultamarkkaa, mutta se merkitään velkojainluetteloon vain nimellismääräisenä, kun taas myyntiehdossa määrätään, että velka on siirtyvä ostajan maksettavaksi velkakirjassa mainituin määräyksin, niin on kauppahinnan noustessa 200.000 markkaan siitä 100.000 markkaa tarjottu kultamarkkoina ja 100.000 markkaa paperirahana.

tyvänä jää ostajan vastattavaksi, on tällöin kauppahinnasta suoritettu se erä, joka vastaa tällaista saatavaa markkoiksi muutettuna.¹²⁵⁾

Jos taas tällaiset saatavat olisivat alimman tarjouksen ulkopuolella, jolloin ne on merkittävä velkojainluetteloon rahana maksettaviksi (UL 5: 27), on tulevan kauppahinnan jaon kannalta välttämätöntä merkitä velkojainluetteloon saatavien vasta-arvo paperirahassa, sillä kun velkojainluettelo on kauppahinnan jaon perusteena (UL 6: 9), niin voidaan vain tällä tavalla selvittää, mikä osa kauppahinnasta ehkä kertyy tällaisten saatavien osalle. Suomen kultamarkan arvon paperirahaan verrattuna voi huutokaupantoinittaja selvittää Suomen Pankista saatavalla todistuksella.¹²⁶⁾ Ulkomaan rahan arvo taas näkyy helpoimmin jokapäiväisissä lehdissä julkaistuista kurssinoteerauksista, mutta voidaan sekin luotettavimmin näyttää Suomen Pankin todistuksella. — Lisäselvitykseksi huomautettakoon, että huutokaupantoinittaja muulloinkin saattaa joutua velvolliseksi hankkimaan ajoissa ennen huutokauppaa tarpeellisia näytteitä erinäisten oikeuksien raha-arvosta, esim. tilaamaan papintodistuksen ja jonkin kotimaisen vakuutuslaitoksen elinkorkotaulukon elinkoron pääoma-arvon selvittämiseksi (UL 5: 30,2).

Koska Suomen Pankki vain toistaiseksi on vapautettu velvollisuudesta lunastaa setelit kullassa,¹²⁷⁾ mutta 21/12 1925 annettua rahalakia ei ole kumottu, on Suomessa tätä nykyä tosiasiasa rinnan voimassa kahdenlaista rahaa laillisina maksuvälineinä, nim. paperimarkkoja ja kultamarkkoja. Onhan kultamarkkoja lyöty ja osaksi laskettu liikkeeseenkin ennen kultakannasta luopumista, minkä lisäksi voimassa olevan rahalain 10 §:n mukaan jokaisella on yhä oikeus ja mahdollisuus ostaa ja tuottaa ulkomailta kultaa sekä lyöttää se kultamarkkoiksi. Tämän johdosta voidaan mielestämme julkisissa pakkohuutokaupoissa tehdä

¹²⁵⁾ Jos olisi kysymyksessä esim. 10.000 Ruotsinkruunun suuruinen alimpaan tarjoukseen sisältyvä pääomasaatava, jonka vasta-arvo Suomen rahassa olisi huutokauppatilaisuudessa 110.000 markkaa ja korkein tarjous nousisi 200.000 markkaan, niin tulee kauppahinnasta suoritetuksi 110.000 markkaa sillä, että ostajan vastattavana pysytetään 10.000 Ruotsinkruunun suuruinen pääomasaatava.

¹²⁶⁾ Käytännössä on seuraavanlainen sanamuoto: »Täten todistetaan, että Suomen kultamarkan arvo, laskien Suomen Pankille saapuneen ilmoituksen mukaisesti Lontoossa tänään tapahtuneen kullan noteerauksen ja täällä tänään noteeratun punnan kurssin mukaan ja ottamalla huomioon, että kultamarkka saa poiketa 1 %:lla pariteetistaan, on — — — paperimarkkaa.»

¹²⁷⁾ Ks. s. 165, aliv. 116).

tarjouksia sekä paperi- että kultarahana, joko kumpaakin erikseen tai molempia yhdessä.¹²⁸⁾

Jos velkakirjassa mainitaan velan laatu Suomen kultamarkkoiksi, mutta kiinnitys on vahvistettu vain Suomenmarkka-määräisen velan suorittamisen vakuudeksi, niin voidaan tällaiseen velkakirjaan perustuva saatava, jos sitä ei ole tuomiolla vahvistettu, merkitä velkojainluetteloon vain paperimarkkamääräisenä sille sijalle, minkä kiinnitys tuottaa. Jos sitävastoin tällaisen velkakirjan perusteella olisi olemassa päätös, jonka mukaan velka on maksettava Suomen kultamarkkoissa päinoon ja hienouteen nähden 21/12 1925 annetun rahalain säännösten mukaisesti, ja jos kiinteistö on julistettu ulosmitatuksi, on tällaisesta saatavasta paperimarkkamäärää vastaava osa merkittävä velkojainluetteloon sille oikeussijalle, minkä kiinnitys turvaa. Kultamarkan arvosta johtunut korotus taas kiinnitysvakuutta vailla olevana merkitään velkojainluetteloon sille sijalle, jonka tavalliset tuomiot saavat, siis velkojainluettelon loppupäähän niiden saamisten joukkoon, joilla ei ole erikoista prioriteettioikeutta.

Jos on kysymyksessä tavarasaatava, muuttaa huutokaupantointitaja sekä pääoman että korot ensiksi rahaksi sovitun hinnan tai, ellei siitä ole määräystä, käypien arvojen mukaan, minkä jälkeen tällainen saatava merkitään velkojainluetteloon samalla tavalla kuin rahasaatava.¹²⁹⁾

¹²⁸⁾ Huomattava on, että oikeudet tuomitsevatkin kultamarkkasaatavat suoritettaviksi »joko Suomen kultamarkkoissa, joilla on sellainen paino ja hienous, minkä 21/12 1925 annettu rahalaki säättää, tahi Suomen Pankin seteleissä ja vaihtorahassa sen arvon mukaan kuin niillä maksuaikana on sanotunlaiseen kultarahaan verrattuina.»

On mahdollista ja useinkin eniten tarkoituksenmukaista merkitä kiinnitetty kultamarkkasaatava velkojainluetteloon siten, että pääoma, joka voi joutua pysytettäväksi ostajan vastattavana joko alimpaan tarjoukseen kuuluvana (UL 5:27) tai erikoisen sopimuksen nojalla (UL 5:46), merkitään arvoltaan sekä kultamarkkamääräisenä että vaihtoehtoisesti paperimarkkoina. Tällöin voidaan myös pakko-huutokaupassa hyväksyä tarjous, joka on esim. tehty osaksi kultamarkkoissa niin suurelta määrältä kuin velkojainluetteloon on nimellisesti otettu pääomaa kultamarkkoina ja muu osa paperimarkkoissa. Pääoman pysyttäminen kultamarkkoissa kiinnitettynä ostajan vastattavana käy tällöin mukavasti päinsä, koska kauppahinnasta kultamarkkamääräinen tarjouksen osa suoritetaan ottamalla vastaavasta velkapääoman määrästä vastattavaksi. — Koska korko kuitenkin joutuu rahassa maksettavaksi ja harvalla lienee tilaisuutta suorittaa sitä kullassa, on parasta aina merkitä kultamarkkasaatavan korot velkojainluetteloon suoraan paperirahaksi muutettuina. Vrt. KKO, Tiedonantoja 1935, s. 495, N:o 350.

¹²⁹⁾ LainhuudatusL:n 23 § on kumonnut mm. MK 9:1:n, jossa oli määrätty, että pantattaessa tavaramäärä oli sille pantava rahahinta.

Sellaista tapausta varten, että huutokaupassa valvottaisiin saatava, jolle korkoa ei makseta ja joka joutuu rahalla suoritettavaksi, on UL 5: 30,₁:ssa säädetty, että saaminen on laskettava velkojainluettelossa siksi määräksi, mikä lisättynä viiden prosentin vuotuisella korolla huutokaupan ja maksupäivän väliseltä ajalta vastaa koko saamissummaa. Vähennys, ns. *interusurium*, lasketaan kaavalla
$$X = \frac{k. p. t.}{100 + p. t.}$$

Sellainen menettely on välttämätön, koska velkojalle, jos hän saisi kauppahinnasta nostaa saamisensa kokonaan, muuten tulisi etu, joka oikeastaan kuuluisi muille velkojille tai velalliselle.¹³⁰⁾

Kiinnitetyn velan korko merkitään velkojainluetteloon samalle sijalle kuin pääomakin, jos se ei ole ollut suorittamatta pitempää aikaa kuin kolme vuotta erääntymispäivästä. Jos kuitenkin uloshaku on pantu vireille ennenkuin kolme vuotta lankeemispäivästä on kulunut ja jos saatavan perimistä sitten on keskeytymättä jatkettu, merkitään tällaisen saatavan korko yhtäläisin oikeuksin kuin pääomakin velkojainluetteloon, vaikka se ylittäisikin kolmen vuoden määräajan.¹³¹⁾ Puutteellisuutta on lainsäädännössämme sikäli olemassa, ettei ole määräyksiä siitä, miten pitkältä ajalta voidaan velkojainluetteloon paremmin oikeuksin merkitä sellainen korko, johon nähden ei ole mitään erääntymispäivää sovittu. Epätietoista on, onko nimenomaisen määräyksen puuttuessa katsottava koron tällöin erääntyvän maksettavaksi vuosittain velan syntymisestä lukien, vai onko asia käsitettävä niin, että korkoa voidaan tällaisessa tapauksessa valvoa paremmalla oikeudella pitemmältäkin ajalta kuin kolmelta vuodelta. Koska kiinnitysasetuksessa on tahdottu rajoittaa korolle tulevaa oikeutta, niin tuntuu mielestämme ensinmainittu käsitys oikeammalta.¹³²⁾ — Edellytyksenä on tällöin, että saatava on viimeistään velkojainkeskustelussa ilmoitettu. Kiinnitysasiakirjaa ei tällöin tarvitse esittää korkosaatavan toteuttamiseksi. Jos ilmoittaminen on laiminlyöty, merkitään korko luetteloon vain yhdeltä vuodelta ennen huutokauppaa (UL 5: 26,₂). Huomattava on kuitenkin,

¹³⁰⁾ Ks. *Wrede*, Civilprocessrätt III, s. 189; *Serlachius*, Suomen yleisen obligatio-oikeuden oppikirja, 1909, s. 51 ja *Forsman*, s. 239.

¹³¹⁾ KiinnitysA 22 § 3 mom. verr. UL 5: 26,₁.

¹³²⁾ Selvintä olisi saada laki siten muutetuksi, että korko voitaisiin kiinteistön myynissä prioriteettioikeudella valvoa vain määräajalta, riippumatta siitä, milloin korko on erääntynyt maksettavaksi, lukuunottamatta sitä tapausta, että korko on pantu uloshakuun. Ks. maatalousluottokomitean mietintöä 16/8 1935, s. 57; *Rekola*, s. 102. — Vrt. Ruotsin oikeuden suhteen *Gedda*, s. 131, 153 sekä 154.

että jos korko on lainhakuasiassa UL 2: 17,2 nojalla vahvistettu suoritettavaksi, on se merkittävä velkojainluetteloon paremmalla oikeudella vuotta pitemmältäkin ajalta, kuitenkin KiinnitysA 22 §:n 3 mom:n mainitsemien rajoituksin, vaikkei sitä olisikaan huutokaupassa valvottu. Tällainen korko kuuluu näet saataviin, joista tila on ulosmitattu, joten huutokaupantoinittajan on viran puolesta otettava se huomioon.¹³³⁾ Se osa korosta, jota viimeainitussa tapauksessa, kolmen vuoden määräajan ylittämisen johdosta, ei. voida merkitä luetteloon kiinnityksen tuottamalle oikeussijalle, kirjoitetaan tavallisten saatavien kohdalle.

Mikäli ostaja ei ole ottanut kiinnitettyä velkaa vastattavakseen, saa velkoja vielä pääomalleen koron viiden prosentin mukaan huutokauppapäivästä kauppahinnanjakotilaisuuteen asti (UL 5: 47) sekä sanotulta ajalta täyden koron, mikäli varoja riittävästi on päälle sen, mitä velkojainluettelossa on maksettavaksi vahvistettu (UL 6: 9,3).¹³⁴⁾

Tarkastakaamme sitten, miten kiinteistön pakkohuutokaupassa on suhtauduttava ns. päälyysvelkakirjaan (omslagsrevers) ja panttivelkakirjaan (ackommodationsrevers), jolloin selvitämme lyhyesti aluksi tällaisten velkakirjojen luonnetta ja sen jälkeen, millaisen vakuuden ne tarjoavat huutokaupassa.

Panttivelkakirjalla tarkoitetaan maksusitoumusta, jonka velallinen antaa vakuudeksi toiseen velkasitoumukseen perustuvan suoritusvelvollisuutensa täyttämistä. Siitä, että panttioikeuden objektina tulee olla reaaliset varat, johtuu kuitenkin, ettei panttioikeutta synny, milloin velallinen vain tunnustaa eri velkakirjan ja panee sen päälyysvelkakirjan, joka osoittaa hänen todellisen velkansa, pantiksi. Vakuutta vailla oleva panttivelkakirja ei aineelliselta kannalta katsottuna tee velkojan saamis-oikeutta voimakkaammaksi. Sellainen velkakirja ei näet perusta velalliselle muuta maksuvelvollisuutta, kuin mikä hänellä jo on olemassa, eikä myöskään velkojalle muuta materiaalista oikeutta, kuin mikä hänen todellinen saatavansa on.¹³⁵⁾ Toisin sen sijaan on asianlaita, jos pantiksi pantu velkakirja on kiinnitetty. Tällaiset velkakirjat tulevatkin juuri kiinteistön pakkohuutokaupassa kysymykseen, joten seuraavassa rajoitumme käsittelemään vain niitä.

Kun velallinen luovuttaa velkojalle samalla kertaa kaksi eri velka-

¹³³⁾ *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 28.

¹³⁴⁾ Kysymyksen lähempi selvittely ei kuulu aiheemme piiriin.

¹³⁵⁾ Ks. *Undén*, *Sakrätt I*, s. 302 sekä *Panträtt i rättigheter*, s. 63 ja 68; *Hållfors*, *Festskrift för Grotenfelt*, s. 285—286 ja 288; *Caselius*, *Omistajankiinnitys*, s. 196 ja 197.

kirjaa sitoumustensa täyttämisen vakuudeksi ja toinen näistä velkakirjoista on kiinnitetty sekä samalla lisäksi toisen suorittamisen vakuutena, on velkojalle tällaisella oikeustoimella perustettu panttioikeus, joka kuitenkin ei käsitä lainanottajan henkilökohtaista maksuvelvollisuutta kiinnitetyn velkakirjan perusteella.¹³⁶⁾ Koska panttivelkakirja annetaan tällöin vain panttivakuudeksi, selviää itse aineellisen velkasuhteen laajuus yksistään päällysvelkakirjasta.¹³⁷⁾ Puuttumatta asian luonteesta johtuen tässä syvemmältä päällys- ja panttivelkakirjaa koskevaan kysymykseen toteamme vain, että nykyään yleisesti katsotaan näiden molempien velkakirjojen suhde yhdeksi kokonaiseksi velkasuhteeksi, joten velkojalle ei ole sallittua irroittaa velkakirjoja toisistaan periäkseen erikseen kummankin sisällön eikä hänellä myöskään ole oikeutta valvoa kiinteistön pakkohuutokaupassa panttivelkakirjan perusteella suurempaa määrää kuin todellinen saatavansa.¹³⁸⁾

Jos kauppahinnasta eivät peity sekä korko että pääoma, silloin kuin niillä on sama oikeus, herää kysymys, kumpaa erää lähinnä on hyvitettävä. Näin on asianlaita vain silloin kuin tällaiset saatavat eivät kokonaan sisälly alimpaan tarjoukseen.

Asiaa on arvosteltava samalla tavalla, olkoonpa kysymyksessä tapaus, jolloin velkoja haluaa suorituksen kokonaan rahana, tai tapaus, jolloin hän suostuu UL 5: 46,1:n nojalla pysyttämään pääomasaatavaa ostajan vastattavana. *Wrede*¹³⁹⁾ puolestaan katsoo, että korkovaade ensin raukeaa, ellei kauppahinta riitä sekä pääoman että koron suoritukseen. Koska kuitenkin KK 9: 5:ssä ilmenevää periaatetta, ettei velkojan tarvitse pääoman vähennyksenä ottaa vastaan maksua, ennenkuin kasvanut korko ensinnä suoritetaan, voitaneen soveltaa myös pakkohuutokauppaan, niin on mielestämme oikeinta jättää itse velkojan määrättä-

¹³⁶⁾ Vrt. *Gedda*, s. 40; *Undén*, *Sakrätt I*, s. 305 ja *Panträtt i rättigheter*, s. 81; *KKO*, *Selostuksia* 1928, s. 40, N:o 28.

¹³⁷⁾ Pantinhaltija on tilitysvetollinen siitä summasta, joka pantin realisoinnista kertyy. Ks. *Undén*, *Sakrätt I*, s. 346. Vrt. *KKO*, *Tiedonantoja* 1930, s. 344, N:o 312.

¹³⁸⁾ Ks. *Caselius*, *Omistajankiinnitys*, s. 199—200; *Hällfors*, *Festskrift för Grotenfelt*, s. 300 ss.; *Hernberg*, *Gäldförhållandet*, s. 236 ja *Def* 1922, s. 258; *JFT* 1937, s. 222; *KKO*, *Selostuksia* 1922, s. 79, N:o 41; *Tuomiot* 1923, s. 72, N:o 113; *Selostuksia* 1923, s. 48, N:o 26; 1928, s. 40, N:o 28; 1929, s. 27, N:o 15; 1931, s. 54, N:o 33; *Def* 1931, oik.tap., s. 87, N:o 57; *JFT* 1932, oik.tap., s. 154, N:o 2. Vrt. *Palmgren*, *JFT* 1935, s. 445; *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 29; *Trygger*, *Kommentar*, 1 uppl., s. 402, aliv. 1); *Lamm*, s. 222; *Föreningens mellan ombudsmannen hos Sveriges landshypoteksföreningar förhandlingar* 1920, s. 120; *Undén*, *Panträtt i rättigheter*, s. 81 ss.; *Ekdahl*, s. 18 ss.; *Vinding Kruse*, *Pant i løsøre og rettigheder*, s. 49 ss.

¹³⁹⁾ *Civilprocessrätt III*, s. 186.

väksi, kumpaa erää kokonaissaatavastaan, korkoa vaiko pääomaa, hän lähinnä tahtoo kauppahinnasta kertyvällä määrällä hyvitetäväksi. Ellei hän käytä päätösvaltaansa, saa huutokaupantoinittaja itse päättää asiasta, jolloin käytännössä yleensä ensiksi hyvitetään korkoa ja vasta sitten pääomaa.¹⁴⁰⁾ — Kysymyksellä on käytännöllinen merkitys osaksi sikäli, että jos kauppahinnasta, saatavalle kertynyt erä kokonaan rahassa suoritettaessa, peittymättä jäänyt osa on pääomaa, niin on velkojalla tilaisuus periä se korkoineen myöhemmin velallisen muusta ehkä löytyvästä omaisuudesta. Mikäli taas tämä osa saatavasta olisi korkoa, olisi se vain sellaisenaan perittävissä, koskei korkoa korolle lasketa. Jos taas velkoja tahtoisi UL 5: 46,₁:n nojalla jättää pääomaa kiinnitettynä ostajan vastattavaksi, voi hän niin tehdä pääomamäärältään sitä suurempana, jos hän määrää, että kauppahinnasta kertyvä summa on lähinnä luettava pääoman hyväksi. Pääomasaatavaa näet voidaan pysyttää ostajan vastattavana vain, mikäli se peittyy kauppahinnasta.

UL 5: 30,₂:ssa on säännökset siitä, miten on meneteltävä velkojainluetteloa laadittaessa silloin kuin kiinteistö on kiinnityksen tai maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta koskevien määräysten perusteella vastuussa pääomaltaan määräämättä jätetystä saatavasta tai rajoitetusta esineoikeudesta, jotka on määräjain suoritettava. Tällainen oikeus voi alinta tarjousta koskevien säännösten johdosta joutua raukeamaan (UL 5: 38), jota varten jo ennen myyntiä on tarpeen kaiken varalta laskea oikeuden pääoma-arvo, sillä sen jälkeen kuin tarjousten teko on aloitettu, ei velkojainluetteloa enää saa muuttella. Pääoma-arvon osoittamalla rahasummalla on silloin sama panttioikeus kuin itse oikeudella on ollut. Kysymykseen voivat tulla seuraavat tapaukset.

Jos etu on suoritettava määrätty aika, saadaan pääoma-arvo käyttämällä UL 5: 30,₁:ssa mainittua laskutapaa, joten jokainen erä lasketaan vain sen suuruiseksi, että se vastaa koko erän määrää silloin kuin siihen lisätään viiden prosentin korko huutokauppa- ja maksupäivän väliseltä ajalta. Laskemalla yhteen täten alennetut eri maksuerät saadaan oikeuden pääoma-arvo. Mikäli taas etu on ainaisesti suoritettava, lasketaan sen pääoma-arvo sellaiseksi, että se tuottaa viiden prosentin vuotuisena korkona kysymyksessä olevan maksuerän. Näissä molemmissa tapauksissa maksetaan edun nauttijalle se määrä pääoman arvosta, joka kauppahinnasta peittyy. Sellainen menettely ei kuitenkaan käy päinsä, jos suoritus on tapahtuva epämääräisen ajan kuluessa. Oikeus muunnetaan tosin tällöinkin pääomaksi siten kuin edellä on ainaisesti

¹⁴⁰⁾ Vrt. *Almén*, PM, s. 100.

maksettavasta etuudesta mainittu, mutta summa talletetaan UL 6:12:n säännösten johdosta lääninrahastoon tai UL 6:19:n edellyttämässä tapauksessa pankkiin, mistä etuun oikeutettu sitten saa nostaa koron. UL 6:13:n säännösten mukaisesti on jakoluetteloon tehtävä merkintä siitä, kuka koron nosto-oikeuden lakattua saa talletetun pääoman.¹⁴¹⁾

Elinkoron ollessa kysymyksessä säädetään UL 5:30₂:n loppuosassa, että sen pääoma-arvo on »laskettava siksi määräksi, josta samanlainen korko voidaan saada jostakin esivallan hyväksymästä kotimaisesta vakuutuslaitoksesta.» Tavaraerissä suoritettavaan eläkkeeseen sovelletuna merkitsee tämä säännös sitä, että vuotuiset tavaraerät on ensin muutettava rahaksi, missä suhteessa ohjeena voi pitää esim. keskiverohintaa tai paikkakunnan käyviä hintoja. Summa, joka olisi vakuutuslaitoksen elinkorkotaulukon mukaan sille suoritettava, jotta eläkeläisen ikäinen henkilö sen perusteella saisi loppuiäkseen eläkkeen suuruisen elinkoron, on merkittävä velkojainluetteloon eläkkeen pääoma-arvoksi. Huutokaupan toimittajan on siis syytä ajoissa ennen myyntiä hankkia eläkeläisen papintodistus ja elinkorkotaulukko.¹⁴²⁾

Kuten jo huomautettiin, on yllämainitut saatavat ja edut pääomiksi muutettuina otettava velkojainluetteloon vain siinä tapauksessa, että ne eivät ole alimman tarjouksen johdosta sellaisinaan turvatut, ja merkitään ne silloin velkojainluettelon siihen sarakkeeseen, joka koskee kauppahinnasta rahana maksettavia saatavia. Jos ne näet kuuluvat alimpaan tarjoukseen, tapahtuu myynti pysyttämällä tällaiset saatavat ja etuudet sellaisinaan voimassa.

Jos nautintaoikeus tai eläke on sellainen, jota ei ole määrätty rahana tai tavarana suoritettavaksi, vaan käsittää esim. oikeuden saada ruoan, asunnon, lämmön tai hoidon kiinteistön omistajan luona, on vaikeata laskea tällaisen etuuden pääoma-arvoa edellä selitetyllä tavalla. Sen johdosta onkin UL 5:32:ssa säädetty, että jos kiinteistö on vastaava tällaisesta oikeudesta, niin se on merkittävä velkojainluetteloon pantti-oikeutensa mukaan, sille kuitenkin mitään arvoa kirjoittamatta.

Vielä mainittakoon muutamia erikoistapauksia, jotka koskevat kysymystä kiinnityksen sisällyksestä sekä oikeudesta, koska niillä on tärkeä periaatteellinen merkitys velkojainluettelo laadittaessa.

¹⁴¹⁾ Forsman, s. 239 ss.

¹⁴²⁾ Ks. esimerkkejä UL 5:30:n soveltamisesta, Forsman, s. 241—243. Käytännössä lasketaan usein eläkkeen ja muun elinkautisen etuuden arvo noudattaen 5/12 1924 annetun tulo- ja omaisuusverolain 18 §:n 3) kohdassa mainittua taulukkoa, mikä yleensä johtaa likimain samaan tulokseen ja lienee siis sallittua.

Jo vuonna 1888 oli lainopillisessa yhdistyksessä käsiteltävänä seuraava kysymys:

»Då en person, till säkerhet för sin fordran hos innehafvare af arrendetomt i stad, vunnit inteckning i dennes å tomtens uppförda byggnader samt i besittningsrätten till densamma, undergår hans panträtt någon förändring, i händelse tomten under arrendetiden öfvergår i legotagarens ego? och i hvad förhållande står nämnda rätt till inteckningar (t.ex. för ogulden köpeskilling), hvilka sedermera fastställas i sjelfva gården?»

Keskusosaston enemmistö vastasi ensimmäiseen kysymykseen, että panttioikeus kokonaan hävisi, joten toinen kysymys raukesi. Vähemmistö keskusosastossa ja Turun sekä Viipurin haaraosastot vastasivat ensimmäiseen kysymykseen, että panttioikeus pysyi voimassa muuttumattomana, ja toiseen, että sillä oli etuoikeus ennen kaikkia myöhäisempiä kiinnityksiä.¹⁴³⁾

Keskusteluohjelmassa vuodeksi 1928 kuului kysymys seuraavasti:

»Minkä oikeuden kiinteistökiinnitys rakennuksiin ja muuhun toisen maalla olevaan laitokseen tuottaa laitoksen omistajan saatua omistusoikeuden maahan ja tämän tultua hänelle eroitetuksi?»¹⁴⁴⁾

Kysymyksen suhteen on KKO omaksunut sellaisen kannan, että tällainen kiinnitys tuottaa panttioikeuden uuteen kiinteistöön, jonka muodostaa maapohja ja laitos sekä että tällä kiinnityksellä on oleva lain säätämä paremmuussija muihin uutistilaa koskeviin panttioikeuksiin nähden.¹⁴⁵⁾ Seuraavassa tarkastamme onko tämä ratkaisu voimassa olevien lainsäännösten mukainen, jolloin ensiksi on syytä selvittää, mitkä edellytykset ovat olemassa tällaisen kiinteistökiinnityksen vahvistamiseen.

Edellytyksenä kiinteistökiinnityksen vahvistamiseen toisen maalla olevaan laitokseen on lähinnä se, että laitos muodostaa sellaisenaan taloudellisen kokonaisuuden, ts. että rakennukset ja laitokset eivät ainesosina kuulu siihen kiinteistöön, jonka maalla ne sijaitsevat. Lisäedellytyksenä on KiinnitysA 2 §:ssä määrätty, että laitos on voitava hallinto-oikeuden kanssa itse maahan maanomistajaa kuulematta kolmannelle luovuttaa. Kiinnitys käsittää tällöin rakennukset, laitokset sekä hallinto-oikeuden maahan, ja myydään nämä kokonaisuutena, kun pantti realisoidaan. Lähtökohtana laitoksen ja maapohjan välistä suhdetta tarkastettaessa ei mielestämme ole pidettävä sitä, että hallinto-oikeus kuu-

¹⁴³⁾ Ks. JFT 1889, s. 70—81.

¹⁴⁴⁾ Ks. JFT 1929, s. 56.

¹⁴⁵⁾ Ks. KKO, Selostuksia 1932, s. 93, N:o 53 ja s. 96, N:o 54 sekä 1933, s. 50, N:o 25; Tiedonantoja 1936, s. 204, N:o 142.

luu lähinnä laitokseen, vaan sitä, että rakennusten ja laitosten omistajan hallussa olevana maapohja on vuokra-alue. Tämän mukaan on vuokra-alue kokonaiskäsittteen pääasiallinen osa ja rakennukset vuokra-alueeseen kuuluvia ainesosia. Se ilmenee selvästi niistä lainsäädännöksistä, joiden mukaan vuokranantaja on velvollinen vuokrasuhteen lakatessa lunastamaan vuokralaisen rakentamat rakennukset ja laitokset maksua vastaan, mikä katsotaan vuokranottajalle kuuluvaksi korvaukseksi vuokra-alueella suoritetuista parannuksista.

KKO on nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa omaksunut sen kannan, että kiinnityksen objekti laajentuu, jos vuokra-aluetta koskeva sopimus raukeaa ja alueesta muodostetaan uusi itsenäinen kiinteistö. Sen mukaan siis omistusoikeus tulee silloin vuokraoikeuden sijaan ja kiinnitys laitokseen rakennuksineen muuttuu kiinteistöön kohdistuvaksi. Pätevää perustetta ei mielestämme kuitenkaan voimassa olevan oikeutemme mukaan ole sillä katsantokannalla, että vuokraoikeuden häviämisen johdosta tapahtuva objektin pieneneminen itse asiassa aikaansaisikin panttioikeuden laajenemisen ja sen vaikutuksen voimistumisen. Se olisi näet seurauksena, jos oikeuden eli irtaimen esineen sijaan tulisikin panttivakuudeksi kiinteistö. Seuraavassa perustelemme lyhyesti mieli-pidettämme.

Kiinnityksenhaltijan määrättävissä ei ole maapohjan käyttämisoikeuden pysyväisyys, vaan voidaan tämä oikeus hänestä riippumatta kumota. Hallintaoikeuden kumoaminen taas sisältää tällöin sen, että kiinnitetty esine aikaisemmassa muodossaan lakkaa olemasta ja että kiinnitys on rauennut, mikäli sen objektina on ollut hallintaoikeus. Laitosta sekä hallintaoikeutta maapohjaan ei siis voida enää käyttää vakuudella varmistetun saatavan perimiseksi sellaisena kokonaisuutena kuin millaisena ne olivat kiinnitystä vahvistettaessa. Jos vuokranantaja lunastaa laitoksen, raukeaa kiinnitys ja tulee KiinnitysA:n 18 § siten käytäntöön, että lunastushinta kuuluu kiinnityksenhaltijalle. Ellei laitos siirry maanomistajan omaksi, aiheuttaa maapohjan hallintaoikeuden raukeaminen taas sen, ettei laitosta enää saateta maapohjalla pysyttää. Laitoksen omistaja taas voi saada omistusoikeuden maapohjaan, joko siten, että hän tulee koko sen kiinteistön omistajaksi, josta maapohja muodostaa osan, tai siten, että hän saa omistukseensa vain sen alueen, joka on laitoksen maapohjana. Näissä molemmissa tapauksissa lakkaa hallintaoikeus olemasta rajoitettuna esineoikeutena ja laitos tulee yhdessä omistukseen hankitun kiinteistön tai siitä erotetun maapohjan kanssa olemaan kiinteistön luonnetta oleva esine.

Tarkastaessamme laitokseen vahvistettua kiinnitystä huomaamme, että se voi prioriteettisuhteessa joutua kilpailemaan kiinnitysten kanssa, jotka on vahvistettu jakamattomaan kantatilaan ja edelleen rasittavat nyt kysymyksessä olevaa laitoksen maapohjaa, koska se on kiinnitetystä tilasta erotettu. Samoin voi tällainen kiinnitys joutua kilpailemaan maksamattoman kauppahinnan panttioikeutta koskevan vaateen kanssa sekä sellaisten kiinnitysten kanssa, jotka myöhemmin on vahvistettu uuteen kiinteistöön, jonka muodostaa maapohja ja laitos. Suomen oikeuden mukaan rasittaa taas kiinteistökiinnitys kiinteistöä ynnä sen kaikkia ainesosia siitä riippumatta, onko näitä vielä kiinnitystä vahvistettaessa ollut olemassa vai ovatko ne myöhemmin syntyneet. Tästä johtuu, että myös kiinnitykset, jotka pysyvät yhteisesti kantatilaan ja siitä erotettua maapohjaa koskevinä, käsittävät hallintaoikeuden rauetua myös maapohjalla olevan laitoksen.

Sama koskee entisen tilanomistajan maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi voimassa olevaa panttioikeutta. Äsken esitetystä ei kuitenkaan seuraa, että laitokseen ynnä maapohjan hallintaoikeuteen vahvistetut kiinnitykset myös tulisivat käsittämään maapohjan, kun se muodostuu itsenäiseksi kiinteistöksi, mikä johtuu siitä, että maapohja kiinteistönluontoisena ollen ei voi käsitteellisesti tulla sen irtaimen omaisuuden ainesosaksi, minkä kiinnitys käsittää ja minkä muodostavat laitos ynnä maapohjan hallintaoikeus. Tästä seuraakin mielestämme, että tällaisella kiinnityksenhaltijalla on, sittenkuin laitoksen omistaja on saanut omistusoikeuden maapohjaan ja siitä on muodostettu itsenäinen tila, panttioikeus vain laitokseen, mutta ei hänellä ole mitään oikeutta maapohjaan. Seurauksena on myös, että tämä panttioikeus tulee nauttimaan prioriteettioikeutta jälkeen niiden kiinnitysten, jotka myöhemmin on vahvistettu uutistilaan, johon laitos sittemmin kuuluu ainesosana.

Koskei yllämainitunlainen ratkaisu kuitenkin vastaa aineellisen kohtuuden vaatimuksia eikä käytäntöä, on mielestämme katsottava, että lainsäädännössä nykyään on aukko, jonka täyttäminen vaatii erikoisia lainsäädäntötoimenpiteitä.¹⁴⁶⁾ Tässä esitetyn mielipiteen kanssa on KKO:n ratkaisu ristiriidassa.

Jos taas laitoksen omistaja on tosin ostanut laitoksen pohjana olevan

¹⁴⁶⁾ Ks. tarkemmin seikkaperäistä käsittelyä JFT 1929, s. 56 ss. ja erikoisesti Hällforsin esitystä s. 56—64, 68 sekä Caseliuksen esitystä s. 64—68; Lm 1928, s. 324 ss. ja Def 1932, oik.tap., s. 113 ss. Vrt. myös *Malmund*, Esitelmä, Suomen Vakuutuslakimiesten Yhdistyksen julkaisuja I, s. 9—27; *Seppälä*, Maanmittaus, s. 146—147; *Huttunen*, s. 94, kohta 4).

maa-alueen, mutta sitä ei ole vielä ennen huutokauppatilaisuutta ennätetty erottaa eri kiinteistöksi, ei tällainen kauppa vaikuta mitään kiinnityksen sisällykseen eikä paremmuussijaan, vaan se pysyy entisellään, sillä ostaja ei ole saanut omistusoikeutta tähän alueeseen, vaan on hänellä ainoastaan oikeus sen erotuttamiseen eri tilaksi.¹⁴⁷⁾

Välttämätöntä on velkojainluetteloa laadittaessa olla selvillä myös siitä, millä tavalla kiinnitykset on merkittävä siinä tapauksessa, että kiinteistöjä on ositettu tai yhdistetty.

Seuraavassa tarkastetaan kysymystä aluksi maalaiskiinteistöjen suhteen.

Meidänkin esineoikeudessamme on tunnustettu ns. *jakamattomuuden periaate*, mikä merkitsee sitä, että kiinteistöön kohdistuvat oikeudet suuntautuvat osittamisessa muodostettuihin tiloihin samalla tavalla kuin kiinteistöön ennen sen osittamista. Vaikka pantiksi pantu kiinteistö ositetaan, pysyy panttioikeus jakamattomana ja kukin osittamisessa muodostunut tila vastaa erikseen koko velasta. Tämä jakamattomuuden periaate tulee lähinnä näkyviin yhteisiä kiinnityksiä koskevissa säännöksissä.¹⁴⁸⁾ Halkomisesta on säädetty JA:n 205 §:ssä, että jos määräosuuteen tilasta on kiinnitys vahvistettu ja jos tila sitten halkomalla jaetaan, on kiinnityksen sen jälkeen katsottava koskevan uusista tiloista sitä, joka on puheenalaisen osuuden omistajalle annettu, taikka, jos hänen osuutensa yhdessä muiden osakasten osuuksien kanssa sisältyy johonkin uusista tiloista, sitä viimeksimainitun tilan osuutta, mikä hänelle silloin tulee.

Kiinnityksien järjestäminen kiinnitettyjä tiloja yhdistettyinä ositettaessa ei ole lainsäädännössämme tarkemmin säännöstellty muutoin kuin määräämällä esitettäväksi kiinnityksenhaltijain suostumus tällaiseen jakotoimitukseen (JA 22 ja 27 §). Tilojen yhdistämistä ei voimassa olevan lainsäädännön mukaan edellytetäkään muulloin kuin niissä tapauksissa, jotka tarkemmin selviävät äskenmainituista jakolain kahdesta pykälästä. Käytännössä on kuitenkin yhdistämissä tehty aivan erillisinäkin toimituksina. Jos tilat ovat olleet saman maakirjatalon osia, on

¹⁴⁷⁾ Ks. *Caselius*, Irroittamisoikeudet, s. 52—55; JA 36 § 2 mom. verr. 208 § 2 mom. — *Malmund*, s. 24, katsoo väärin, että kiinnitys raukeaisi mikäli se koskee vuokraoikeutta ja pysyisi voimassa vain rakennuksiin nähden sekä että puheenalaisella kiinnityksellä olisi realisoinnissa huonompi oikeus kuin kiinteistöön vahvistetuilla kiinnityksillä.

¹⁴⁸⁾ Ks. *Caselius*, Lm 1930, s. 89—98.

niiden yhdistämistä haettu maaherralta ja taas valtioneuvostolta, jos on ollut kysymyksessä eri maakirjanumeroa olevat tilat.

Luonnollista on, että jos eri tiloja yhdistetään yhdeksi tilaksi ja näitä yhdistettäviä tiloja rasittaa sama kiinnitys, niin joutuu täten muodostunut uusi tila vastaamaan tästä kiinnityksestä. Jos sen sijaan yhdistettäviä tiloja rasittavat eri kiinnitykset, niin ei asia ole yhtä selvä. Kiinnityksien kohteeksi ei kuitenkaan voida katsoa muuta kuin yhdistettyä tilaa, sillä yhdistetyt tilat eivät esiinny erillisinä maarekisterissä, vaan ovat nyt ainoastaan erottamattomia määräaloja, joihin nähden yksinään ei voida ulosmittausta ja pakkohuutokauppaa panna toimeen. Koska tilojen yhdistäminen ei voi merkitä entisten tilojen häviämistä, säilyy myös yhdistettävään tilaan kohdistuva esineoikeus yhdistämisestä huolimatta. Yhdistetty tila tulee täten vastaamaan kaikista kiinnityksistä, jotka ovat vahvistetut yhdistettäviin tiloihin.¹⁴⁹⁾ — Kiinnitysten keskinäiseen oikeuteen nähden on tällöin mahdollista noudattaa vain voimassa olevan KiinnitysA 22 §:n säännöksiä.¹⁵⁰⁾

Mikä oikeus on sitten yhdistettäviin tiloihin aikoinaan vahvistetuilla kiinnityksillä, kun tällaiset tilat on yhdistettyinä halottu uusiksi tiloiksi?

Moring katsoo, että tällöin olisi kiinnityksille tulevaa oikeutta, elleivät kiinnityksenhaltijat antaessaan luvan tilojen yhdistämiseen ole kiinnityksien asemaa järjestäneet, arvosteltava sen mukaisesti, mitä JA:n 205 §:ssä on lausuttu tilan määräosan kiinnittämisestä.¹⁵¹⁾ Sen mukaan tulisi kiinnitys, jos sen vastineena oleva tila erotetaan uudessa osittamisessa talonluvultaan ja manttaaliltaan entisen suuruisena, rasittamaan näin muodostettua uutta tilaa kokonaan. Jos taas kiinnitetyn tilan omistajalle erotetaan uudessa osittamisessa useampia tiloja, joiden yhteinen manttaali on hänen entisen tilansa suuruinen, tulisi kiinnitys koskemaan näitä kaikkia yhteisesti. Mikäli taas mikään uusista tiloista ei yksinään eikä yhdessä muiden samalle omistajalle jaettujen tilain kanssa vastaa kiinnitetyn tilan vanhaa manttaalia, vaan on sitä suurempi, tulisi tarpeellinen määrä uusista tiloista vastaamaan kiinnityksistä, mutta ainoastaan sen manttaalimäärän osalta, mihin kiinnitys ennen osittamista on kohdistunut. *Moringin* mukaan olisi jakotoimituksessa määrättävä, mitä uusista tiloista kiinnitykset koskevat, vieläpä viimeksimainitussa tapauksessa, mitä osuutta kiinnitys kokonaan rasittaa ja mitä vain osaksi. Ellei tätä olisi tehty, jäisi viranomaisten asiaksi

¹⁴⁹⁾ Näin *Seppälä*, Maanmittaus 1930, s. 148; *Caselius*, Def 1927, s. 331 ja 332.

¹⁵⁰⁾ *Seppälä*, s. 149 ja *Caselius*, mt., s. 332.

¹⁵¹⁾ *Moring*, Skiftesrätt, s. 220—221.

ulosmittaustilaisuudessa koettaa vahvistaa, mitkä uudet tilat tai tilanosat ovat tulleet alkuaan kiinnitettyjen tilalle.¹⁵²⁾

Varsin epäiltävää kuitenkin mielestämme on, onko tällainen laajennettu tulkinta katsottava sallituksi, siitä puhumattakaan, että kiinnityksien järjestäminen jakotoimitusten yhteydessä ei kuulu maanmittausviranomaisille, yhtävähän kuin ulosottoviranomaisillakaan on mitään oikeutta ryhtyä asiassa määräälemään. Oikeana on mielestämme pidettävä sitä katsantokantaa, että yhdistämisen tapahduttua on uusi tila joutunut, kuten jo edellä on selitetty, paremmuusjärjestyksen muuttumatta vastaamaan kaikista niistä kiinnityksistä, jotka on vahvistettu yhdistettäviin tiloihin, joten ne uudet tilat, jotka yhdistämisen jälkeen halottaessa muodostetaan, ovat kukin erikseenkin vastuussa kaikista kiinnityksistä. Näiden kiinnitysten keskinäinen oikeus taas ratkaistaan KiinnitysA:n 22 §:n säännösten mukaan.

Samalla tavalla on asia mielestämme tulkittava, jos yhdistetty tila tulisi lohotuksi.¹⁵³⁾

Kaupunkikiinteistöistä sekä sellaisista kiinteistöistä, jotka sijaitsevat eri kuntana olevassa kauppalassa, on taas erikoiset lainsäädännökset olemassa 24/4 1931 annetussa asemakaavalaisissa.¹⁵⁴⁾

Uuden tai järjestetyn tontin omistajan tulee tämän lain mukaan hankkia oikeuden suostumus tontin muodostukseen, jos tonttijako käsittelee:

- a) kahden tai useamman tontin yhdistämisen;

¹⁵²⁾ *Moring*, mt., s. 221.

¹⁵³⁾ Tekstissä edellä oikeiksi katsomiamme periaatteita on myös noudatettu pääjohtaja Väinö Ahlan puheenjohtolla toimineen jakoasetustoimikunnan ehdotuksessa 31/10 1936 jakolaiksi ja jakoasetukseksi, jossa mm. sanotaan: »Kun tiloja on yhdistetty ja johonkin niistä on aikaisemmin vahvistettu kiinnitys, josta toinen tila on vapaa, niin kiinnitys on yhdistämisen jälkeen voimassa koko yhdistettyyn tilaan. Sama olkoon laki muusta oikeudesta, josta tila lain mukaan on panttina ilman kiinnitystä. Jos yhdistämisen tapahtuessa on vireillä jotakin yhdistämisen alaista tilaa koskeva kiinnityshakemus tai sellainen ennen yhdistämistä syntyneen oikeuden nojalla pannaan vireille yhdistämisen jälkeen, vahvistettakoon kiinnitys, jos hakemus hyväksytään, koko uuteen tilaan.» (311 §.) Ks. myös ehdotuksen 312 § sekä Ruotsin 18/6 1926 annetun lain »Om sammanläggning av fastigheter å landet» vastaavia säännöksiä 16 ja 18 §:ssä. Maanmittaushallitus on myös eri kiertokirjeissä antanut ohjeita siitä, miten kiinteistöjen yhdistämisessä tulee epäkohtien välttämiseksi menetellä. Ks. esim. kiertokirjeitä 13/2 1935, N:o 39, s. 23 ja 29/1 1937, N:o 41, s. 5.

¹⁵⁴⁾ Kauppalan suhteen ks. sanotun lain 56 §.

b) kahden tai useamman sellaisen tiluspalstan tai tiluspalstan osan yhdistämisen tontiksi, jotka eivät ennen ole tonttijakoon sisältyneet;

c) sellaisen alueen liittämisen tonttiin, joka ei ennen ole tonttijakoon sisältynyt sekä

d) tontinosan erilleen erottamisen toisen alueen kanssa tontiksi muodostettavaksi tai katumaaksi pantavaksi.

Tontti pidetään lopullisesti muodostettuna vasta sittenkuin oikeuden suostumus on saatu.¹⁵⁵⁾

Kun edelläsanoitun mukaisesti alue liitetään toiseen alueeseen, johon kiinnitys on vahvistettu taikka joka on maksamattoman kauppahinnan panttina, on kiinnitys ja panttioikeus voimassa myös ensinmainittuun alueeseen. Jos sellaiseen alueeseen, johon muu alue on yhdistetty, haetaan yhdistämisen jälkeen kiinnitystä aikaisemman oikeuden perusteella tai jos aikaisemmin tehty kiinnityshakemus ajetaan perille, vahvistetaan kiinnitys olemaan voimassa koko uuteen tonttiin.¹⁵⁶⁾

Jos kiinnitetystä tontista osa on erotettu toisen alueen kanssa tontiksi muodostettavaksi tai katumaaksi pantavaksi, niin raukeaa kiinnitys erotettuun alueeseen nähden sittenkuin oikeus on antanut suostumuksensa tontin muodostamiseen. Vireillä ollut kiinnityshakemus katsotaan erotettuun alueeseen nähden rauenneeksi. — Maksamattoman kauppahinnan panttioikeuden suhteen on asianlaita vastaavasti.¹⁵⁷⁾

Ehdonalainen tai riitainen¹⁵⁸⁾ saamisvaatimus merkitään velkojainluetteloon ehdottomana tai riidattomana, saaminen, jonka enin määrä ainoastaan on ilmoitettu, sen määräisenä sekä kiinnitetty saamismäärä,

¹⁵⁵⁾ Ks. saman lain 45—50 §.

¹⁵⁶⁾ Saman lain 51 §.

¹⁵⁷⁾ Saman lain 52 §.

¹⁵⁸⁾ Riidanalaisen vaatimuksen selvittämiseksi on syytä lyhyesti kosketella myös KiinnitysA 32 §:n säännöksiä.

Tarkastettavana olevan lainkohdan mukaan voidaan kiinnityksen lainvoimasta huolimatta tutkia kiinteistön omistajan aineellista oikeutta vastaan tekemät väitteet, sillä kiinnitys ja aineellinen oikeus eivät ole identtisiä käsitteitä, esinekohtaisen oikeuden pätevyys näet riippuu todellisesta asiailasta eikä kirjaamisesta. (Ks. *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 96 ja 97; *Wrede*, *Sakrätten*, s. 119; *Caselius*, *Omistajankiinnitys*, s. 137 ss. ja *Def* 1926, s. 49 ss.; *JFT* 1914, s. 100 ss.) Aineemme johdosta rajoitumme kuitenkin koskettelemaan vain kysymystä siitä, milloin on mahdollista tapahtuneesta kiinnityksestä huolimatta tehdä asiaväitteitä saatavan tai muun oikeuden sisältöä vastaan (*Vrt.* lain »saatava»-sanana sisällyksestä eri mielipiteitä *JFT* 1914, s. 101 ja 104; *Nordling*, s. 300.) ja kuka on siihen oikeutettu.

Tosin tutkii tuomioistuin Suomen oikeudessa vallitsevan ns. legaliteettiperiaatteen johdosta ennen kiinnityksen vahvistamista eräiden laissa säädettyjen muo-

josta toinenkin kiinteistö on kiinnitetty, kokonaan (UL 5: 29). Jos kiinnityksen tai rekisteröimisen pätevyys on erikoisen tutkimuksen varassa tai ratkaistu päätöksellä, joka ei ole saanut lainvoimaa, taikka jos kiinnitystä tai rekisteröimistä on haettu, mutta hakemusta ei vielä ole tutkittu, merkitään saatava tai oikeus siitä huolimatta velkojainluetteloon (UL 5: 31). Jos tällaiset saamiset, mikäli ne ovat kiinnitettyjä, saisivat jäädä edelleenkin kiinteistöä rasittamaan, sittenkuin kiinteistö on joutunut uuden omistajan haltuun, seuraisi siitä vaikeita selkkauksia, jotka erikoisesti ilmaantuisivat silloin kuin pitäisi järjestellä saatavien panttioikeuksia, kun esim. ehdonalainen tai riitainen saamisvaatimus on rauennut, kiinnitys tai rekisteröiminen kumottu jne. Sen johdosta onkin säädetty, ettei ostaja voi ottaa tällaisista saatavista vastatakseen (UL 5: 27,₂), eikä tämän säännöksen vastaista sopimusta edes ole mahdollista tehdä (UL 5: 33).

Edellämainitunlaiset saatavat onkin merkittävä velkojainluetteloon rahassa maksettaviksi. Se määrä, mikä tällaiselle saamiselle ehkä kertyy velkojainluettelon mukaan, on pantava erilleen, kunnes kysymys velkojain oikeudesta on lopullisesti ratkaistu tai ehto tullut täytetyksi tahi lakannut olemasta. Ellei riitainen saaminen vielä ole oikeuden tutkittavana, on huutokaupantoinittajan osoitettava velkoja vahvistutamaan saamisvaatimuksensa oikeudenkäynnillä, jonka vireille panemi-

dollisten ja asiallisten edellytysten olemassaolon, mistä johtuu, ettei niiden suhteen enää myöhemmin voi esittää vastaväitteitä, koska kiinnityksen lainvoima ulottuu niihin. Sen johdosta, että oikeuden aineellinen sisältö kuitenkin tutkitaan vain sikäli kuin asianosaiset saattavat sen tuomioistuimen harkittavaksi ja lisäksi mikäli se on erinäisissä lainsäädännöksissä nimenomaan määrätty tapahtumaan, jää oikeuden aineellinen sisältö melkoisessa määrässä ulkopuolelle kaiken oikeudellisen harkinnan. Siitä taas johtuu, että kiinnityksen vahvistamisenkin jälkeen on mahdollista tehdä monia asiaväitteitä. (*Chydenius*, JFT 1926, s. 308; *Nordling*, s. 299; *Lamm*, s. 34 ja 35; *Caselius*, Def 1926, s. 51 ss.; *Sama*, Laki irtaimistokiinnityksestä, s. 59 ja 60; Def 1924, s. 421 ja 422 sekä 1926, s. 49. Vrt. Def 1927, oik. tap., N:o 47, s. 60.) Koska vastaväitteiden esittäminen on KiinnitysA 32 §:n mukaan sallittua ainoastaan kiinteistön omistajalle ja tällöinkin vain edellyttäen, ettei kiinnityksen vahvistaminen ole perustunut hänen oikeudelle esittämänsä myönnytykseen ja ettei vastaväitettä ole jo ennen tutkittu, ei sivullisilla, kuten huonompioikeuksisilla velkojilla, ole väitteidenteko-oikeutta. Kysymyksessä olevaa lainkohtaa onkin ahtaasti tulkittava, koska se sisältää yleisestä säännöstä poikkeuksen. (Vrt. JFT 1914, s. 103; KKO, Selostuksia 1931, s. 77, N:o 48.) Siitä, ettei kenelläkään ole enempää oikeutta kuin mitä hän on saanut, johtuu omistajan vastaväitteiden tekemisoikeudelle vielä muitakin rajoituksia. Niinpä ei seuraajalla ole oikeutta esittää väitteitä, ellei velvoitus suoranaisesti koske häntä, siis ellei hän ole sitoutunut siitä kaupassa vastaa- vastaamaan. (Ks. *Serlachius*, Sakrätten, s. 88 ja 98; *Caselius*, Def 1926, s. 62.)

seen on valta myös niillä asianosaisilla, joiden oikeus on tuon saamisvaatimuksen varassa (UL 6: 12). Varoja erilleen pantaessa on määrättävä, kuinka mikin summa on jaettava, jos sittemmin havaitaan, ettei ne tai jokin osa niistä olekaan tuleva sille velkojalle, jonka saamisen varalle ne oli laskettu (UL 6: 13).

Paitsi riitaa saamisen oikeellisuudesta voi huutokauppatoimituksessa myös syntyä *riitaisuutta paremmuusjärjestyksestä*.¹⁵⁹⁾ Tällöin voi olla kysymyksessä vain prioriteettioikeutta yleensä koskevien säännösten tulkitseminen ja soveltaminen, jolloin huutokaupantoinittajan tehtävänä on ainoastaan oman käsityksensä mukaan merkitä vaateet velkojainluetteloon. Tyytymättömällä on sitten oikeus valittamalla hakea luetteloa oikaistavaksi (UL 9: 3 ja 10: 3). Jos taas esitetään sellaisia väitteitä tai näytöksiä, joiden johdosta se peruste, jolle prioriteettivaatimus nojautuu, käy riitaiseksi, on asianlaita toisin. Tällainen tapaus on mm. kysymyksessä, kun huutokaupassa esitetään ns. etuoikeusluovutusasiakirja. Esim. velkoja, jolla on saatavansa vakuudeksi toisen kiinnityksen oikeus, vaatii etuoikeusluovutuksen perusteella saatavansa merkitsemistä velkojainluetteloon oikeudella ennen sitä saatavaa, jonka vakuudeksi ensimmäinen kiinnitys rasisustodistuksen mukaan muodollisesti on voimassa, mutta etuoikeusluovutuksen antajana oleva ensimmäisen kiinnityksen haltija joko kieltää nimikirjoituksensa tai väittää, että hänet on väärin asianhaaroja esittämällä erehdytetty antamaan luovutus, tahi esittää muita syitä, joiden perusteella hänen antamansa luovutus olisi katsottava pätemättömäksi. Onko tällöin huutokaupantoinittajan, kiinnittämättä huomiota etuoikeusluovutukseen, noudatettava ainoastaan rasisustodistuksen osoittamaa prioriteettijärjestystä velkojainluetteloa laatiessaan ja merkittävä saatavat sen osoittamassa järjestyksessä luetteloon riidattomina, vai miten hänen tulee menetellä?

Ennenkuin kysymykseen voidaan vastata, on aluksi tarpeen selvittää, onko oikeuden kiinnitysasiainpöytäkirjaan merkitsemättä jätetyllä postponoimisasiakirjalla huutokauppatilaisuudessa yleensä mitään merkitystä.

Oikeuden sija prioriteettijärjestyksessä ei ole oikeuden sisällykseen kuuluva seikka, ei mikään oikeutus, vaan prioriteettijärjestys merkitsee oikeuksien keskinäistä oikeudellisesti säännösteltyä suhdetta.¹⁶⁰⁾ Kiinnitysten paremmuusjärjestyksen muuttaminen taas merkitsee sitä, että

¹⁵⁹⁾ Ruotsin oikeuden suhteen vrt. *Gedda*, s. 155; *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 33 ss.; *Lamm*, s. 51 ss.

¹⁶⁰⁾ *Caselius*, *Omistajankiinnitys*, s. 76 ja *Lm* 1930, s. 320.

asianomainen paremman sijan haltija luopuu sijastaan toisen hyväksi.¹⁶¹⁾ Koska postponoimisen pohjana on sopimus, niin on ilmeistä, ettei sopimus paremmuusjärjestyksen muuttamisesta sellaisenaan sido muita kuin sopimuskumppaneita ja niitä, jotka nimenomaan ovat sitoutuneet sitä noudattamaan. Jotta sopimus velvoittaisi muitakin, on se merkittävä kiinnityspöytäkirjaan. Koska kuitenkin kiinteistönomistajalle on tärkeätä, ettei kiinnitysten keskinäistä järjestystä ilman hänen suostumustaan muuteta, niin on, huomioonottaen KiinnitysA:n 30 §:n määräys, että kiinnityksen kuolettamiseen on vaadittava kiinteistön omistajan suostumus,¹⁶²⁾ sekä IrtaimistokiinnitysL:n 24 §:ssä lausuttu sääntö, että kiinnitysten etuoikeusjärjestyksen muuttamisessa on noudatettava samaa menettelyä kuin kiinnitysten kuolettamisessa, postponoimiseen aina vaadittava kiinteistön omistajan suostumus.¹⁶³⁾

Esineoikeuslainsäädäntömme erikoistuntijat ovat yhtä mieltä siitä, että postponoimisesta voidaan tehdä sopimus sitä kiinnityspöytäkirjaan merkityttämättä.¹⁶⁴⁾ Koska huutokaupantoinnittaja UL 5:26:n määräysten mukaisesti on velvollinen merkitsemään velkojainluetteloon sellaisenkin saamisen, josta hänelle tehdään suullinen ilmoitus vasta »keskustelussa», niin on, huomioonottaen lisäksi edellämainitut postponoimista koskevat yleiset periaatteet, katsottava, että kirjallisesti tehty postponoimista tarkoittava, kiinnitysasiainpöytäkirjaan merkitsemättäkin jätetty, sopimus on otettava huomioon velkojainluetteloa laadittaessa, kunhan vain asianomainen kiinteistön omistaja sekä epäedullisempaan asemaan joutuva velkoja ilmoittavat hyväksyvänsä postponoimistoimenpiteen. Suullisesti tehty, kiinnityspöytäkirjaan merkitsemättä jätetty postponoimissopimus¹⁶⁵⁾ voidaan huutokaupassa saman-

¹⁶¹⁾ Näin *Caselius*, Lm 1930, s. 320, jossa osoitetaan vääräksi käsityskanta, jonka mukaan postponoiminen tarkoittaisi sitä, että kaksi kiinnityksenhaltijaa vaihtaa keskenään paikkoja prioriteettijärjestyksessä. Ks. *Serlachius*, Sakrätten, s. 115 ja 116; *Wrede*, Sakrätten, s. 129.

¹⁶²⁾ *Serlachius*, Sakrätten, s. 354, aliv. 1).

¹⁶³⁾ *Caselius*, Lm 1930, s. 324 ja 325. Tällä kannalla on myös vakiintunut käytäntö. *Serlachius*, Sakrätten, s. 116 ja *Wrede*, Sakrätten, s. 129, eivät vaadi omistajan suostumusta.

¹⁶⁴⁾ *Serlachius*, Sakrätten, s. 116; *Wrede*, Sakrätten, s. 129 ja *Caselius*, Lm 1930, s. 322 ja 323.

¹⁶⁵⁾ Käytännössä ei vaadita, että postponoimisesta olisi tehtävä kirjallinen sopimus, vaan myönnytään tähän ilman sitäkin. Vrt. *Caselius*, Lm 1930, s. 326 ja 327 sekä *Serlachius*, Sakrätten, s. 116 ja 117. *Wrede*, Sakrätten, s. 129, vaatii kirjallista merkintää postponoitavaan kiinnitysasiakirjaan.

laisilla edellytyksillä ottaa noudatettavaksi velkojainluetteloa laadittaessa. Yllämainitulle menettelylle antavat tukea myös UL 5: 33:n määräykset.

Vaikeammaksi käy asia siinä tapauksessa, että huutokauppatilaisuudessa esitetään sellaisia näytöksiä tai väitteitä, joiden johdosta postponoimissopimus käy riitaiseksi, esim. kiistetään postponoimisasiakirjassa olevan nimikirjoituksen oikeellisuus tai esiintuodaan muita pätemättömyysperusteita.

Alanen on sitä mieltä, ettei täytäntöönpanoviranomainen tällaisissa tapauksissa ole velvollinen luetteloa laatiessaan varteenottamaan kiinnityspöytäkirjaan merkitsemätöntä sopimusta enempää kuin siirtämään ulosottotointakaan toistaiseksi, jotta asianomainen velkoja saisi tilaisuuden näyttää sopimuksen oikeaksi. Hän katsoo tällöin sopimuksen pakkohuutokaupassa oikeudellisesti merkityksekkömäksi jättäen velkojalle vain mahdollisuuden korvauskanteen ajamiseen.¹⁶⁶⁾

Siinä suhteessa *Alanen* epäilemättä on oikeassa, ettei huutokaupan-toimittaja voi siirtää ulosottotointa toistaiseksi, sillä siitä voisi aiheutua asiallisille suurtakin vahinkoa, mutta kohtuutonta olisi, ellei postponoimissopimukseen huutokaupassa kiinnitettäisi mitään huomiota. Myöskään lain sanamuoto ei mielestämme oikeuta tällaista tulkintaa, sillä UL 5: 29:ssä säädetään, että velkojainluetteloa tehtäessä on riittäinen »vaatimus» pantava riidattomaksi, minkä jälkeen vasta puhutaan »saamisesta», jonka ensin määrä ainoastaan on ilmoitettu. Ruotsalaisen lakitekstin vastaavat sanat ovat »anspråk» ja »fordran.» Tarkastettaessa, mitä velkojainkeskustelussa käsitteeseen »vaatimus,» »anspråk,» sisältyy, ei voitane epäillä, etteikö sillä lähinnä tarkoitettaisi kahta seikkaa, nimittäin toiselta puolen vaatimusta määrätyn oikeuden sisällykseen kuuluvien seikkojen huomioonottamisesta velkojainluetteloa laadittaessa ja toiselta puolen vaatimusta määrätyn etusija-aseman myöntämisestä tällaiselle oikeudelle. Nyt kysymyksessä oleviin tapauksiin ovatkin mielestämme sen johdosta sovellettavissa UL 5: 29, 6: 12 ja 13 säännökset. Näin ollen katsokoon huutokaupantoinittaja, että kysymys asianosaisten keskinäisestä etuudesta maksun saantiin kiinteistön kauppahinnasta on pidettävä riitaisena, neuvokoon asiallisia haasteen nojalla ajamaan kannetta tuomioistuimessa ja määrätköön, että kyseessä oleva osa kauppahinnasta on pantava erilleen, kunnes kysymys paremmasta keskinäisestä järjestyksestä on lopullisesti ratkaistu. Samalla on määrättävä, kuinka summa on jaettava, jos myöhemmin havaitaan, ettei se

¹⁶⁶⁾ *Alanen*, Def 1934, oik. tap., aliv. s. 74.

tai jokin osa siitä olekaan tuleva sille velkojalle, jonka saamisen varalle se oli erilleen pantu.¹⁶⁷⁾

Postponoimista koskevista yleisistä periaatteista selviää, miten pakkohuutokaupassa on meneteltävä sellaisissa tapauksissa, joissa siirto on tapahtunut kiinnitysten kesken välillä olevaa tai yhtäläisellä oikeudella varustettua kiinnitystä myös samalla postponoimatta.

Olettakaamme, että kiinteistöä on rasittamassa parhaimmalla oikeudella Mk 50.000: — suuruinen kiinnitys A:lle vakuudeksi sekä toisen kiinnityksen oikeudella, keskenään yhtäläisin oikeuksin, samanpäiväiset kiinnitykset Mk 30.000: — B:lle ja Mk 20.000: — C:lle vakuudeksi sekä että ensimmäinen kiinnitys on postponoitu vain jälkeen B:n uloshaetun Mk 30.000: — suuruisen saatavan. Koska prioriteettijärjestys merkitsee oikeuksien keskinäistä oikeudellisesti säännösteltyä suhdetta, eikä postponoiminen tarkoita sitä, että kaksi kiinnityksenhaltijaa vaihtaisi keskenään paikkoja prioriteettijärjestyksessä,¹⁶⁸⁾ on velkojainluettelo laadittava mainittujen saatavien osalta seuraavasti.

Ensimmäisen kiinnityksen oikeudella suoritettavaksi merkitään Mk 50.000: — ilmoituksin, että siitä on ensi sijassa maksettava B:lle aina Mk:aan 30.000: — asti ja sitten A:lle Mk:aan 20.000: — asti. Täten on selitetty, miten ensimmäisen kiinnityksen tuottama oikeus on vaikuttanut. Toisen kiinnityksen sijalla on kaksi samanpäiväistä kiinnitystä,¹⁶⁹⁾ joten niille kuuluu ylijäävästä kauppahinnasta kummallekin suhteellinen osuus saatavien suuruuden mukaan. Siitä osasta kauppahintaa, joka mahdollisesti jää vielä yli Mk 50.000: — suuruisen määrän, laskeetaan sen johdosta Mk 30.000: — suuruiselle saatavalle (= entinen B:n saatava, jonka mukaan laskettava osuus lankeaa A:lle) suhteellinen osuus, joka velkojainluetteloon merkitään kuuluvaksi A:lle, kun taas Mk 20.000: — suuruiselle saatavalle lankeava suhteellinen osuus mainitusta kauppahinnan ylijäämästä merkitään kuuluvaksi C:lle. — Täten on saatu aikaan, ettei tapahtunut postponointi ole mitään vaikuttanut C:n oikeusasemaan, mikä onkin välttämätöntä, koskei hän ole saatavansa etuoikeusjärjestyksen suhteen suostunut mihinkään muutoksiin.

¹⁶⁷⁾ Näin Turun HO päätöksessään 8/2 1933, N:o 1026, valitukseen, jonka Suomen Hypoteekkiyhdistys oli tehnyt Turun ja Porin läänin maaherran 14/5 1932 antamasta päätöksestä kiinteistön pakkohuutokaupan kumoamista koskevassa asiassa. Ks. myös *Forsman*, s. 222 ja *Trygger*, Kommentar, 1 uppl., s. 407 ja 408. — Toiseen tulokseen tuli Viipurin HO päätöksessään 6/4 1934, josta on selostus Def 1934, oik. tap., s. 72—74.

¹⁶⁸⁾ Ks. aikaisempaa esitystä s. 183.

¹⁶⁹⁾ Kiinnitys A 22 § 2 mom.

Ne seuraamukset, joita A ja B ovat tarkoittaneet aikaansaada, ovat sitä-vastoin myös tapahtuneet. — Jos kauppahinnaksi tulee esim. Mk 60.000: —, jakaantuu siitä siis:¹⁷⁰⁾

B:lle		30.000: —
A:lle		20.000: —
»	suhteellinen osuus ylijäämästä	10.000: — 6.000: — 26.000: —
C:lle	» » » » 	4.000: —
		<u>60.000: —</u>

Kysymyksellä *omistajankiinnityksestä* Suomen oikeuden mukaan on merkitystä pakkohuutokaupoissa, joten on syytä tässä yhteydessä siihen puuttua sikäli kuin on tarpeen sen selvittämiseksi, miten sen suhteen on meneteltävä velkojainluetteloa laadittaessa.

Omistajankiinnitys saattaa tulla kysymykseen:

1) kun kiinteistön omistaja on itse kiinnityttänyt velkakirjan kiinteistönsä, mutta ei ole vielä laskenut sitä liikkeelle;¹⁷¹⁾

2) kun kiinnitetty velkakirja joutuu uudelleen kiinteistön omistajalle.

Velkakirja voi tällöin olla kolmenlainen, nimittäin asetettu: nimitetylle henkilölle, nimitetylle henkilölle tai hänen määrämälleen; haltijalle. Lainkäytössä perustavaa laatua oleva ratkaisu on OO:n tuomio 30/4 1900, jonka mukaan kiinteistön omistaja, jolle uudelleen oli joutunut hänen kiinteistönsä kiinnitetty ja kiinnityksen suhteen yhä voimassa oleva juokseva velkakirja, voi uudelleen laskea velkakirjan säilytetyin panttioikeuksin liikkeelle. Huomiota ansaitsee, että ratkaisu tehtiin *Julian Serlachiuksen* lausunnon perusteella.¹⁷²⁾

Aluksi tarkastamme kysymystä, miten pakkohuutokaupassa on meneteltävä siinä tapauksessa:

a) *ettei kiinnitettyä velkakirjaa vielä ole laskettu liikkeelle.*

Vertailtaessa tieteisopissa esitettyjä käsityksiä toteamme lyhyesti, että yleensä kaikki ovat yhtä mieltä siitä, että ainakin, jos on kysymyksessä määrätyle henkilölle tai määrätyle henkilölle tahi hänen määrämälleen asetettu velkakirja, jota vielä ei ole laskettu liikkeelle, ei tällainen velkakirja perusta pakkohuutokaupassa kiinteistön omistajalle

¹⁷⁰⁾ Yksinkertaisuuden vuoksi ei ylläolevassa esimerkissä ole ollenkaan kiinnitetty huomiota korkoihin, täytöntöönpanokuluihin ym.

¹⁷¹⁾ KiinnitysA 21 § muutettuna A:lla 3/12 1895, mikä on Suomen oikeudessa ainoa lainsäädännös omistajankiinnityksestä.

¹⁷²⁾ Ks. JFT 1901, s. 62.

mitään oikeutta kauppahintaan.¹⁷³⁾ Erimielisyyttä on sensijaan olemassa siitä, miten on asianlaita, kun kyseessä on haltijavelkakirja. *Serlachius* menee tällöin pisimmälle myöntäessään kiinteistön omistajalle sekä oikeuden pysyttää velkakirjan vakuudeksi voimassa oleva kiinnitys ostajan vastattavana (UL 5: 27) että myöskin oikeuden saada kauppahinnasta suoritusta velkakirjan prioriteettiaseman mukaisesti.¹⁷⁴⁾ *Wrede* hyväksyy sen kannan, että kiinteistön omistaja voi pysyttää haltijavelkakirjan vakuudeksi voimassa olevan kiinnityksen ostajan vastattavana, mutta ei myönnä hänelle oikeutta saada suoritusta kauppahinnasta, kun kiinteistö myydään hänen velastaan.¹⁷⁵⁾ *Caselius* taas myöskin nyt viimeksi kysymyksessä olevassa tapauksessa jättää omistajan kaikesta osattomaksi.¹⁷⁶⁾

Kannanotto riippuu pääasiassa siitä, hyväksytäänkö käsitys panttioikeuden aksessorisesta luonteesta vai eikö. *Serlachius* ja *Wrede* puolestaan katsovat panttioikeuden omaan esineeseen loogillisesti mahdolliseksi, eivätkä he hyväksy sitä käsitystä, että panttioikeus välttämättä aksessorisesti liittyy saamisoikeuteen. Mielestämme *Caselius* kuitenkin oikein huomauttaa, ettei kiinnitys yksin synnytä panttioikeutta, vaan saa sen aikaan muodollisesti kiinnitys, aineellisesti panttaussopimus, kumpikin yhdessä, ollen siten edellisen edellytykset muodollista, jälkimmäisen aineellista laatua. Kun näistä panttioikeuksien edellytyksistä jompikumpi katoaa, raukeaa myös itse panttioikeus. Kiinteistöön nähden siis riittää joko kiinnityksen tai panttaussopimuksen häviäminen yksin poistamaan koko panttioikeuden.¹⁷⁷⁾ Kun lisäksi kiinnityspäätöksen oikeusvoiman suhteen otetaan huomioon, että Suomen oikeuden mukaan on joka yksityistapauksessa tutkittava oikeuden aineellinen perusta, jolloin todellinen asiantila on ratkaiseva,¹⁷⁸⁾ niin tullaan mielestämme siihen tulokseen, että ns. omistajankiinnitys sisältää ainoastaan sen, että kiinteistön omistajalla on vain kiinnitys kädessään.¹⁷⁹⁾ Tämän johdosta ei myöskään voida sanoa, että omistajalla olisi panttioikeus omaan kiinteistöönsä. Aineellinen panttioikeus omaan esineeseen on muuten mielestämme jo loogillisestikin mahdoton sen

¹⁷³⁾ Ks. *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 364; *Wrede*, *Sakrätten*, s. 415—417; *Caselius*, JFT 1925, s. 258—260 ja Omistajankiinnitys, s. 89 ja 92.

¹⁷⁴⁾ *Serlachius*, *mt.*, s. 365 ja 367.

¹⁷⁵⁾ *Wrede*, *Sakrätten*, s. 416 ja 417.

¹⁷⁶⁾ *Caselius*, JFT 1925, s. 258 ss. ja Omistajankiinnitys, s. 89 ja 92.

¹⁷⁷⁾ Näin *Caselius*, Omistajankiinnitys, s. 142.

¹⁷⁸⁾ Ks. KiinnitysA 17 ja 32 § sekä *Caselius*, JFT 1925, s. 258.

¹⁷⁹⁾ Vrt. *Caselius*, Omistajankiinnitys, s. 203.

tähden, että omistusoikeus on kaikista esineoikeuksista laadultaan laajin ja sisältää jo kaikki ne oikeutukset, joita esineoikeuteen voi kuulua.¹⁸⁰⁾ Rajoitettu esineoikeus sammuu omistusoikeuden siihen yhtyessä. Lisäksi on panttioikeus omaan esineeseen voimassa olevan oikeutemme mukaan mahdoton, koskei kukaan voi olla itseään vastaan kohdistuvan oikeuden subjektina.¹⁸¹⁾

Kun edellä esitetyn valossa tarkastamme KiinnitysA:n 21 §:n määräyksiä, käy mielestämme ilmi, että tämä pykälä myöntää omistajalle ainoastaan oikeutuksen velkojan hyväksi perustaa uuden panttioikeuden, joka saa aikaisemmin vahvistetun kiinnityksen oikeusaseman. Panttaukseen liittyvä prioriteettiasema on seuraus kiinnityksestä eikä mikään oikeuden aineelliseen sisällykseen kuuluva oikeutus. Kiinnityksen oikeusvoimaisuuden kannalta katsottuna voidaan täten todeta, ettei omistajalla ole aineellista panttioikeutta, vaan ainoastaan kirjaimisen tuottama oikeus.¹⁸²⁾ — Oikeuden aineellinen sisällys on sen sisällys sinä hetkenä, jolloin oikeutta tosiasiallisesti käytetään, ts. kun esitetään sen perusteella vaatimus, mikä omistajankiinnitykseen nähden merkitsee sitä, että omistaja on voimaton pakkotäytäntöönpanon saatessa. Kun kiinteistö on ulosmitattu, omistaja ei enää voi käyttää ainoata oikeutustaan, nimittäin oikeutusta pantata kiinteistö, ja koska hänellä ei ole panttioikeutta, hänellä ei myöskään ole osuutta kiinteistön kauppahintaan. Hänellä on vain kiinnitys ilman aineellista oikeutta, mikä on pakkotäytäntöönpanossa arvoton. Tämän johdosta myöhempien kiinnityksenhaltijain saatavat nousevat prioriteettiasemassa vastaavasti paremmalle sijalle yleisten vaateiden välistä keskinäistä paremmuutta koskevien sääntöjen mukaisesti. Koska omistusoikeus on paremmuusjärjestyksessä heikompi kaikkia esineoikeuksia, on myös omistaja viimeisenä paremmuusjärjestyksessä, kun kiinteistön pakkohuutokaupasta kertynyt kauppahinta jaetaan.¹⁸³⁾

Lähtien siitä, että panttioikeus on saamisoikeuteen nähden luonteeltaan aksessorinen, olemme siis tulleet siihen tulokseen, että kiinteistön pakkohuutokaupassa omistajan kädessä vielä olevat kiinnitetyt, mutta liikkeelle laskemattomat velkakirjat, olivatpa ne mitä laatua tahansa, ovat merkittävät velkojainluetteloon huomautuksella, ettei niitä oteta huomioon alinta tarjousta määrättäessä, ei kauppahintaa maksettaessa

¹⁸⁰⁾ *Caselius*, Omistajankiinnitys, s. 92, nimittää tätä absorptioteoriaksi.

¹⁸¹⁾ Ks. *Caselius*, JFT 1925, s. 259; Omistajankiinnitys, s. 89.

¹⁸²⁾ Ks. *Caselius*, JFT 1925, s. 259 ja 260.

¹⁸³⁾ *Caselius*, mt., s. 260.

eikä jaettaessa. Tällaiset velkakirjat ovat toisin sanoen merkityksettömät pakkohuutokaupassa.¹⁸⁴⁾

Seuraavassa tulee tarkastettavaksi, mitä pakkohuutokaupassa vaikuttaa se:

b) *että velkakirja joutuu liikkeelle laskemisen jälkeen kiinteistön omistajalle, jolla se myyntitilaisuudessa vielä on.*

Nojautuen lainkäyttöön ja siihen käsitykseen, ettei panttioikeus sammu kiinnitetyn velkakirjan jälleen joutuessa kiinteistönomistajalle, vaan että panttioikeus siitä huolimatta yhä pysyy voimassa ja kuuluu tällöin omistajalle, tulee *Serlachius* siihen tulokseen, että jos määrän- nais- tai haltijavelkakirja tahi nimitetylle henkilölle asetettu velkakirja siirretään takaisin kiinteistön omistajalle, niin voi omistaja kiinteistön pakkohuutokaupassa käyttää UL 5:27:ssä mainittua oikeutta velkakirjan vakuudeksi voimassa olevan kiinnityksen pysyttämistä ostajan vastattavana. Lisäksi *Serlachius* myöntää tällöin omistajalle oikeuden saada kauppahinnasta velkakirjalle prioriteettiaseman perusteella kertyvän rahasumman.¹⁸⁵⁾ *Serlachius* huomauttaa kuitenkin, että saatavan panttioikeus raukeaa, jos saamisoikeus lakkaa maksun johdosta.¹⁸⁶⁾

Wrede vetoaa siihen, että käytännössä¹⁸⁷⁾ on tunnustettu panttioikeuden, joka on juoksevaan velkakirjaan, siis haltija- tai määrän- nais-velkakirjaan, perustuvan saatavan vakuudeksi kiinnitetty velallisen kiinteistöön, jäävän voimaan senkin jälkeen kuin velallinen on velkakirjan lunastettuaan tullut sen haltijaksi. Sama koskee niitä tapauksia, jolloin omistaja jollakin muulla perusteella laillisella tavalla on tullut velkakirjan haltijaksi. Jos velallinen uudelleen luovuttaa saman velkakirjan kolmannelle henkilölle, voi tämä sen johdosta tehdä velkakirjan perusteella ne vaatimukset, joihin sen vakuudeksi voimassa olevan kiinnityksen prioriteettiasema oikeuttaa. Velkakirjan liikkeelle laskija on *Wreden* mielestä täten ollut velkakirjan haltijana ollessaan samalla omaan kiinteistönsä kohdistuvan panttioikeuden haltija. *Wrede* katsoo omistajan, kun hän on tällaisten velkakirjojen haltijana, myöskin olevan oikeutetun kiinteistönsä pakkohuutokaupassa pysyttämään kiinnitykset ostajan vastattavina (UL 5:27), myöntämättä kuitenkaan omistajalle velkakirjojen perusteella jako-osuutta, kun myynti tapahtuu hänen vel-

¹⁸⁴⁾ Vrt. myös *Hälfors*, Några synpunkter i fråga om ackommodationsrevers och ägarehypotek, JFT 1929, Festskrift för B. J. Grotenfelt, s. 295.

¹⁸⁵⁾ *Serlachius*, Sakrätten, s. 364 ja 365.

¹⁸⁶⁾ *Serlachius*, mt., s. 365.

¹⁸⁷⁾ Ks. s. 187.

kansa suoritukseksi.¹⁸⁸⁾ — Toisin on *Wreden* mukaan asianlaita, kun kysymyksessä on määrätylle henkilölle asetettu velkakirja. Koska tällöin ei saamisoikeus ole siten sidottu velkakirjaan kuin on laita juokseviin velkakirjoihin nähden, ei hänen mielestään myöskään panttioikeus voi niin liittyä velkakirjaan, että se jatkuisi, kun velkakirjan asettaja on lunastettuaan saanut sen haltuunsa. Seurauksena on sen sijaan saamis- ja panttioikeuden raukeaminen yhtymisen johdosta.¹⁸⁹⁾ Viimeksi mainitussa tapauksessa ei siis *Wreden* mukaan velkakirjalla ole pakkohuutokaupassa merkitystä.

Caselius taas puhuu omistajan erilleenotto-oikeudesta, joksi hän kutsuu »omistajan oikeutta nauttia sitä etusijaa sivullisen vaatimassa pakkohuutokaupassa kuin hänen hallussaan olevalla kiinnitettyllä velkakirjalla on muodollisesti etuoikeusjärjestyksen mukaan ja saada siis mainitussa pakkohuutokaupassa itselleen sen mukainen osa kiinteistöstä maksetusta kauppahinnasta.»¹⁹⁰⁾ Huomautettuaan aluksi, ettei omistaja voi saada erilleenotto-oikeutta väitetyn panttioikeutensa perusteella, ei Kiinnitys-A:n mukaan eikä minkään muunkaan positiivisen lainsäädännön nojalla, ryhtyy hän tutkimaan, olisiko erilleenotto-oikeus tunnustettava joissakin poikkeustapauksissa. Sanotun oikeuden aineellisen perustan *Caselius* löytää yleisestä kohtuusperiaatteesta ja kirjaamisperiaatteista, mitä viimeainittuja ovat julkisuus-, täsmällisyys- ja prioriteettiperiaate.¹⁹¹⁾ Erilleenotto-oikeus perustuu hänen mielipiteensä mukaan siihen, että omistaja on suorittanut sellaista, johon hän ei ole ollut velvollinen. Erilleenotto-oikeuden kieltäminen tietäisi aiheetonta kovuutta omistajaa kohtaan ja toisaalta vastaavaa oikeudetonta hyötymistä etusijassa jäljempänä oleville panttivelkojille.¹⁹²⁾ Kohtuusperiaatteen rinnalla tulee omistajan vaatimusten tukena vielä olla muodollinenkin seikka, nimittäin voimassa oleva kiinnitys. Kiinnityksen muodollinen voimassa pysyminen merkitsee sitä, että tapahtuneen kirjaamisen johdosta yleiset kirjaamisperiaatteet ovat sen suhteen edelleenkin voimassa. Etusijaansa nähden kiinnitystä huonommassa asemassa olevien

¹⁸⁸⁾ *Wrede*, *Sakrätten*, s. 416 ja 417.

¹⁸⁹⁾ *Wrede*, loc. cit.

¹⁹⁰⁾ *Caselius*, *Omistajankiinnitys*, s. 222. Hän katsoo, ettei erilleenotto-oikeus kuulu omistajankiinnityksen sisältöön, vaan on sen ulkopuolella oleva itsenäinen oikeus, jolla on eri perusteensa. Omistajalla saattaa siten olla erilleenotto-oikeus ilman omistajankiinnitystä ja päinvastoin. Sanottu oikeus ei kuitenkaan ole varallisuusoikeus. *Mt.*, s. 241 ja 242.

¹⁹¹⁾ *Caselius*, *mt.*, s. 232 ja 229.

¹⁹²⁾ *Caselius*, *mt.*, s. 232.

velkojain tulee edellämainittujen kirjaamisperiaatteiden johdosta pitää arvossa kiinnitystä.¹⁹³⁾ Ellei omistajan vaatimuksen tukena ole pätevää aineellista perustetta, ei hänellä voi olla erilleenotto-oikeutta. — Epäillen tulee *Caselius* siihen lopputulokseen, että omistajalla on erilleenotto-oikeus osaan kiinteistön pakkohuutokaupassa saadusta myyntihinnasta, milloin hän lunastaa tai muutoin saa itselleen saatavan, josta hän ei ole henkilökohtaisessa vastuussa.¹⁹⁴⁾

Sen perusteella, mitä jo olemme tapausta a) käsiteltäessä esittäneet, yhdymme puolestamme täysin *Caseliuksen* kantaan, ettei omistajalla ole erilleenotto-oikeutta väitetyn panttioikeuden perusteella, ei KiinnitysA:n eikä minkään muunkaan positiivisen lainsäädännön nojalla. Hänen perustelunsa erilleenotto-oikeuden myöntämisestä, milloin omistaja on lunastanut tai muuten itselleen saanut saatavan, josta hän ei ole henkilökohtaisessa vastuussa, eivät meistä kuitenkaan vaikuta riittävilä.¹⁹⁵⁾ Siihen seikkaan, että nimenomainen lainkohta erilleenotto-oikeudesta pakkohuutokaupassa puuttuu, ei tosin vielä saa kiinnittää liiaksi huomiota, vaikka sekin on erittäin tärkeä näkökohta kysymystä harkittaessa. Onhan näet muistettava, että Suomen oikeus on siinä määrin yleisten oikeusperiaatteiden varassa, ettei jonkin lainkohdan puuttuminen yleensä voi olla ratkaisevana tekijänä. Hyväksymällä katsantokannan, että panttioikeus on aksessorinen oikeus, joka edellyttää henkilökohtaisen saatavan, ja tekemällä tästä johtopäätökset, on mielestämme löydetty oikea perusta ratkaistaessa kysymystä siitä, mitä pakkohuutokaupassa vaikuttaa se, että velkakirja joutuu liikkeelle laskemisen jälkeen kiinteistön omistajalle ja on hänen omistuksessaan. yhä huutokauppahetkellä. Tämä voi aiheutua joko siitä, että kiinteistön omistaja saa omistukseensa myös velkakirjan, tai siitä, että velkakirjan omistaja saa omakseen myös kiinnitetyn kiinteistön. Aksessorisuuden periaatteesta seuraa, että koska saatavaa ei voi kenelläkään olla itseään vastaan, ei tämän saatavan olemassaoloon perustuvaa panttioikeutta-kaan voi näin ollen olla olemassa.¹⁹⁶⁾ Jos on kysymyksessä *haltija- tai määränneisvelkakirja*, on tämän johdosta mielestämme katsottava, että tällaisen velkakirjan suhteen ei ole enää huutokauppatilaisuudessa

¹⁹³⁾ *Caselius*, mt., s. 235.

¹⁹⁴⁾ *Caselius*, mt., s. 237.

¹⁹⁵⁾ *Chydenius*, käsittelee lausunnossaan »Omistajankiinnityksestä» myös *Caseliuksen* kantaa erilleenotto-oikeudesta, katsoen, ettei esitys vaikuta vakuuttavalta. (JFT 1925, s. 115 ja 116.)

¹⁹⁶⁾ Ks. *Caselius*, Omistajankiinnityksestä, s. 89.

panttioikeutta, vaikka kiinnitys kyllä muodollisesti onkin edelleen voimassa. Täten tilanne on aivan samanlainen kuin silloin, kun omistaja on kiinnittänyt velkakirjan, mutta ei ole sitä vielä laskenut liikkeelle. Kiinteistön omistajalle tällainen kiinnitys merkitsee ainoastaan sitä, että hänen on mahdollista vastaisuudessa lainoittaa velkakirja sille kuuluvien kiinnitysoikeuksin.¹⁹⁷⁾ Lainoittamalla velkakirja uudelleen syntyy vasta panttioikeuskin uudelleen, koska tällöin ovat jälleen olemassa sanotun oikeuden molemmat edellytykset, nimittäin kiinnitys ja panttaussopimus. Jos tällaiset velkakirjat ovat huutokauppahetkellä lainoittamattomina kiinteistön omistajan omistuksessa, seuraa ylläsano- tusta mielestämme, ettei niihin nähden ole olemassa kenelläkään pantti- oikeutta, joten velkakirjoista on velkojainluetteloon tehtävä merkintä, ettei niillä ole alimpaan tarjoukseen ei kauppahinnan maksamiseen eikä jakoon nähden mitään merkitystä.

Jos taas on kysymyksessä *nimitetylle henkilölle* asetettu velkakirja, ei ole mielestämme katsottava ainoastaan, että panttioikeus on ylem- pänä mainituilla perusteilla lakannut, vaan myöskin, että velkakirja vastaisenkin luoton antamisen kannalta on yhtymyksestä voimassa ole- vien yleisten periaatteiden mukaan käynyt merkityksettömäksi. Täl- laisen velkakirjan suhteen on sen johdosta huutokaupassa meneteltävä samalla tavalla kuin haltija- ja määrännäisvelkakirjaan nähden juuri edellä on selitetty.¹⁹⁸⁾

5. Nautintaoikeus vuokra-alueeseen ja huoneenvuokra.

KiinnitysA:n 22 §:n 5 mom., sellaisena kuin se on L:ssä 22/11 1935,¹⁹⁹⁾ tarkoittaa sekä maanvuokraa maalla että huoneenvuokraa. Sen mukaan merkitään velkojainluetteloon tässä edellä 1)—4) kohdissa käsiteltyjen saamisten ja oikeuksien jälkeen seuraavalle sijalle nautinta- oikeus sellaiseen vuokra-alueeseen, jonka vuokramies on ottanut hal- tuunsa vuokrakirjan nojalla, mikä on kiinnittämättä, mutta asianmukai- sesti vahvistettu, jos sen pätevyyttä varten on ollut tarpeen vuokra- lautakunnan vahvistus. Jos kiinteistö on vastaava useista tällaisista

¹⁹⁷⁾ Vrt. *Hälfors*, *Festskrift för B. J. Grotenfelt*, s. 296.

¹⁹⁸⁾ Vrt. myös lainvalmistelukunnan v. 1930 julkaisemaa ehdotusta laiksi kiin- teistökiinnityksestä, jossa on omistajankiinnityksestä otettu suhteellisen laajoja mää- räyksiä. Ks. s. 111—119. (Ruotsinkielinen julkaisu.)

¹⁹⁹⁾ L tuli voimaan 1/1 1936.

vuokra-oikeuksista, on varhaisemmalla etusija myöhemmän rinnalla, mutta samana päivänä tehdyillä yhtäläinen oikeus. Samoin merkitään huoneenvuokra, jos kiinnittämättä oleva vuokrasopimus on tehty kirjallisesti ja vuokralainen on ottanut vuokratun huoneiston haltuunsa. Tällaiset nautintaoikeudet on velkojainkeskustelussa tai kirjallisesti sitä ennen huutokaupantoinittajalle ilmoitettava samalla näyttämällä asiakirja alkuperäisenä tai todistettuna jäljennöksenä, ja merkitään sanottu oikeus sille mitään arvoa kirjoittamatta (UL 5: 32).²⁰⁰⁾

Ellei nautintaoikeus ole sellainen kuin edellä on selitetty, ei sitä oteta huutokaupassa ollenkaan huomioon.

Jollei myytäessä ole tehty ehtoa vuokraoikeuden pysyvyydestä ja jos vuokra on maanvuokralain 19/6 1902 alainen, on ostajan saadakseen vuokran rikotuksi sanottava vuokrasopimus irti vuoden kuluessa huutokaupan jälkeen. Vaikka hän sen tekisikin, saa vuokramies kuitenkin pysyä paikallaan lailliseen lähtöpäivään asti, jona on maaliskuun 14 päivä toisena kalenterivuotena sen jälkeen kuin irtisanominen tapahtui (L 1902, 36 ja 9 §). Jos taas vuokrasuhde on 12/3 1909 annetun lain alainen, on ostajan sanottava irti vuokrasopimus kahden vuoden kuluessa tilan luovutuksesta lukien saadakseen vuokran raukeamaan. Vuokra-alue on tällöin luovutettava irtisanomisen jälkeisen seuraavan vuokravuoden lopussa ja lasketaan vuokravuosi, ellei sopimuksessa ole toisin määrätty, maaliskuun 14 päivästä maaliskuun 14 päivään (L 1909, 35, 38, 44 § ja 2 § 4 mom.). Vuokramiehellä on lisäksi oikeus saada korvaus uudelta omistajalta tekemistään parannuksista (L 1909, 39 § 1 mom.), joten kiinteistön huutaminen tällaisissa tapauksissa voi tulla kohtalokkaaksi. Mitä vuokramieheen tulee, ei hän ole oikeutettu irtisanomaan vuokrasopimusta, vaan on hän siihen sidottu, ellei uusi omistaja sitä irtisano.²⁰¹⁾ — Huoneenvuokran suhteen selviää asia 12/5 1925 annetun huoneenvuokralain 15 §:n 2 mom:n ja 17 §:n säännöksistä.

Miten on suhtauduttava vaatimukseen, että pakkohuutokaupassa on lunastamisoikeus johonkin myytävään tilaan kuuluvaan vuokra-alueeseen otettava huomioon?

Lunastamisoikeutta koskevista lainsäännöksistä²⁰²⁾ ilmenee mm.,

²⁰⁰⁾ Vrt. huoneenvuokran suhteen Wrede, Civilprocessrätt III, s. 190, aliv. 18).

²⁰¹⁾ Wrede, Utsökningsväsendet, s. 404.

²⁰²⁾ Ks. L vuokra-alueiden lunastamisesta 15/10 1918, 1 § muutettuna L:lla 10/7 1919, 25 §, 58 § muutettuna L:lla 11/6 1920 ja 59 § muutettuna L:lla 10/7 1919.

että lunastamisvaatimus on tehtävä ennen vuokrasuhteen päättymistä. Vuokrasuhteen taas on katsottava olevan olemassa siihen lähtöpäivään asti, jolloin vuokramies on lain mukaan velvollinen vuokra-alueelta muuttamaan.²⁰³⁾ Tosin on säädetty, ettei lunastamisoikeutta ole, jos vuokramies on vuokraoikeutensa menettänyt,²⁰⁴⁾ mutta se ei koske kaikkia niitä tapauksia, joissa vuokramies voidaan velvoittaa kesken vuokrakauden vuokra-alueelta muuttamaan, eikä etenkin kiinteistön myyntiä ulosottotoimin.²⁰⁵⁾ Jakolaitoksesta voimassa olevien säännösten kanssa yhdenmukaisesti on säädetty, että vuokramies tulee lunastetun alueen omistajaksi silloin kuin alueen erottaminen maarekisteriin merkitään (LunastamisL 49 §). Kuitenkin säilyy vuokramiehelle, jos lunastusasia on pantu säädettyssä järjestyksessä vireille, koko lunastamismenettelyn ajan oikeus niihin alueisiin, joita hän vuokrasuhteen perusteella on hallinnut, ja on tämä oikeus voimassa, silloinkin kuin vuokrasuhde lakkaisi ennenkuin vuokramies lunastamislain 49 §:n mukaan alkaa aluetta omistajana hallita tai ennenkuin hänen lunastamisvaatimuksensa on vuokranantajan valituksen johdosta lopullisesti hylätty.²⁰⁶⁾

Vastamainittujen säännösten valossa tarkastettaessa kysymystä lunastamisoikeuden merkitsemisestä huutokaupassa velkojainluetteloon ja koskei KiinnitysA:n 22 §:ssä sekä UL 5 luvussa ilmeisestikään ole mitään kyseessäolevaa oikeutta koskevia määräyksiä, tulemme siihen tulokseen, ettei lunastamisoikeuden sellaisenaan merkitseminen velkojainluetteloon ole tarpeellista eikä edes mahdollistakaan. Jos huutokauppatilaisuudessa menettely on vireillä, on säädettyssä järjestyksessä velkojainluetteloon tosin merkittävä hakijan vuokraoikeus alueeseen,²⁰⁷⁾ vaikkei lunastamisoikeuteen nähden sitten olekaan merkitystä sillä seikalla, pysytetäänkö vuokraoikeus myynnissä voimassa vai tuleeeko se raukeamaan. Lunastamisoikeus säilyy näet tällöin, vaikka vuokrasuhde lakkaisikin, ja lunastettu tila, mikäli ei lunastushinnasta

²⁰³⁾ *Haataja*, Vuokra-alueiden lunastamisesta, s. 27.

²⁰⁴⁾ L vuokra-alueiden lunastamisesta 2 § 4 kohta.

²⁰⁵⁾ *Haataja*, mt., s. 34.

²⁰⁶⁾ Ks. L vuokramiehen turvaamisesta hädältä vuokra-aluetta koskevan lunastamismenettelyn kestäessä sekä vuokrasuhteen jatkamisesta, 11/3 1921 ja L tehdas-tiloihin kuuluvien viljelmien haltijain turvaamisesta hädältä viljelmiä koskevan lunastamismenettelyn kestäessä, 1/12 1928.

²⁰⁷⁾ Vrt. KKO, Tiedonantoja 1928, s. 217, N:o 196.

ole vapaaehtoisesti sovittu, vapautuu vastaamasta saamisesta taikka määrätyn raha- tai tavaratulon kantamisoikeudesta kiinnityksen johdosta taikka maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskevien säännöksiä nojalla. Velkojalla on sen sijaan sama oikeus koko lunastushintaan kuin hänellä on aikaisemmin ollut kiinteistöön.²⁰⁸⁾ Ellei siis velkojan saatava ole huutokauppahinnasta täysin peittynyt, hänellä on prioriteettijärjestyksen mukainen oikeus saada suoritus lunastushinnasta, mikäli sitä riittää.

Jos sitävastoin lunastushinnasta on vapaaehtoisesti sovittu, on yleensä edellytyksenä lunastetun tilan vapautumiseksi, että kiinnityksen haltija on vapauttamiseen antanut suostumuksensa.²⁰⁹⁾ Mikäli tällaisen alueen lohkomismenettely on huutokauppatilaisuudessa vireillä eikä vapauttamissuostumusta ole annettu, on kiinnityksen haltijalla, jonka saatava ei kokonaan peity kauppahinnasta, prioriteettijärjestyksen mukainen panttioikeus jatkuvasti vielä huutokaupan tapahduttua-kin voimassa lunastettuun tilaan nähden. Lunastettu tila voidaan kuitenkin, jos lunastushinnasta on vapaaehtoisesti sovittu, vapauttaa sellaisesta vastuusta kuin edellä on mainittu, vaikkei kiinnityksen haltijan suostumusta ole annettu, jos lunastushinta harkitaan kohtuulliseksi tai jos toimitusmiehet erottamistoimituksessa tahi maanjako-oikeus harkitsevat jäljellä olevan kiinteistövakuuden arvon täysin vastaavan maksamattomien kiinnityksien arvoa.²¹⁰⁾ Tällöinkin säilyy velkojalla vielä huutokaupan jälkeen sama oikeus lunastushintaan kuin hänellä on aikaisemmin ollut kiinteistöön.²¹¹⁾

Mikä edellä on esitetty lunastamisoikeuden huomioonottamisesta kiinteistön pakkohuutokaupassa, koskee myös lunastusoikeutta kalastustorppaan.²¹²⁾

6. Etusijaa vailla olevat saatavat.

Velkojainluettelon viimeiseen luokkaan merkitään maksuvaatimukset, jotka eivät kuulu mihinkään edellä luetelluista ryhmistä, mutta joista kiinteistö on ulosmitattu. Näillä saatavilla on keskenään yhtäläinen

²⁰⁸⁾ L vuokra-alueiden lunastamisesta 54 § 1 ja 2 mom.

²⁰⁹⁾ LunastamisL 54 § 3 mom.

²¹⁰⁾ LunastamisL 54 § 3 mom.

²¹¹⁾ LunastamisL 54 § 2 mom. verr. 55—57 §:iin.

²¹²⁾ L kalastustorppain lunastamisesta 18/1 1924, 22 §.

oikeus,²¹³⁾ joten ne saavat tämän luokan osalle ehkä kertyvästä kauppahinnan osasta suorituksen suhteellisesti saataviensa suuruuden mukaan, ellei kauppahinta riitä kaikkien suoritukseen.

Saatavat on, jotta ne voitaisiin ottaa huomioon, huutokauppatilaisuudessa ilmoitettava, ellei huutokauppaa ole kuulutettu niiden suoritamiseksi.

7. Erikoissäännöksiä.

Vielä huomautettakoon, asiaan syvemmin puuttumatta, että laillisessa järjestyksessä syntynyt realiservituutti²¹⁴⁾ on esineoikeudelliselta vaikutukseltaan sangen voimakas. Sitä ei ole tarpeen eikä yleensä edes

²¹³⁾ Vrt. seuraavaa oikeustapausta, KKO, Selostuksia 1935, s. 67, N:o 40. Sittenkuin asioitsija Paavo Vuorisen ym. omistama talo ja tontti N:o 29 Käkisalmen kaupungissa oli ulosmitattu mm. varatuomari R. R. Leväsen kiinnittämättömästä saatavasta ja Paavo Vuorisen sanotulle kaupungille v:ltä 1929 maksettavaksi pannuista, suorittamatta olevista kunnallisveroista lisäveroineen, maistraatti, 17/12 1934 toimitaessaan tuon kiinteistön pakkohuutokaupan, merkitsi siinä laatimaansa velkojainluetteloon mainitut verot veron lisäyksineen yhteensä Mk 1.536:90 suoritettaviksi kauppahinnasta etuoikeuksin ennen Leväsen korkoineen ja kulujen korvauksineen Mk:aan 43.804:75 nousevaa saamista sekä möi kiinteistön Mk 43.000:— hintaan. — Viipurin HO:een antamassaan valituskirjassa Leväsen vaati, että, koska kysymyksessä olevat P. Vuoriselle pannut verot eivät olleet sellaisia ulostekoja, jotka lain mukaan oli kiinteistöstä etuoikeuksin suoritettava, velkojainluettelo oikaistaisiin siten, että nuo verot lisäveroineen merkittäisiin maksettavaksi yhtäläisin oikeuksin kuin Leväsen saatavakin. — HO:n enemmistö katsoi, ettei ko. kunnallisveroilla lisäveroineen 9/11 1868 annetun etuoikeusasetuksen 7 §:n mukaan, kuten se on L:ssä 17/7 1925, ollut parempaa oikeutta kauppahintaan kuin Leväsen saatavalla, vaan samanlainen oikeus kuin sillä, minkä johdosta velkojainluettelo määrättiin sen mukaisesti oikaistavaksi. — Käkisalmen kaupungin haettua muutosta lausui KKO päätöksessään: »Koskeivät puheenalaiset kunnallisverot veron lisäyksineen ole sellaisia kiinteistöstä meneviä ulostekoja kuin kiinnityksestä kiinteään omaisuuteen marraskuun 9 päivänä 1868 annetun asetuksen 22 §:n 4 momentissa mainitaan, ja ne siis on suoritettava pakkohuutokauppahinnasta yhtäläisin oikeuksin kuin sellaiset saamiset, joista kiinteistö on ulosmitattu, mutta joista se ei ole panttina, niin Korkein oikeus katsoo, ettei ole esitetty syytä muuttaa hovioikeuden päätöksen lopputulosta, joka viimeksisanotun lainkohdan ja etuoikeusasetuksen 20 §:n nojalla siis jää pysyväksi.» — Väärin Willgren, Förvaltningsrättens allmänna läror, s. 456 verr. s. 455.

²¹⁴⁾ Realiservituutti on rajoitettu esineoikeus, joka liittyy johonkin kiinteistöön sen asianmukaista käyttämistä varten sekä kohdistuu toiseen kiinteistöön. Tämä ei kuitenkaan vielä ole täydellinen määritelmä. Ne, jotka tahtovat määritellä tällaisen servituutin *positiivisesti*, antavat sille lisäksi vielä sen käsitteellisen tuntomerkin, että ensin mainitun eli niin sanotun hallitsevan kiinteistön (dominansin) omistajalla on oikeus ryhtyä toimenpiteisiin, joihin hän muutoin kiin-

mahdollistakaan kiinnittää,²¹⁵⁾ eikä sitä tarvitse kiinteistön pakko-huutokaupassa ilmoittaa. Myöskään ei pakkohuutokauppa voi sen voimassaoloa lakkauttaa.²¹⁶⁾ Jos servituutin käyttäminen loukkaa kiinteistöön aikaisemmin perustettua käyttöoikeutta, ei servituuttia voida viimeksi mainitun vahingoksi käyttää, niin kauan kuin sen oikeus kestää.

Seuraavassa tarkastamme vielä, miten on meneteltävä siinä tapauksessa, että työnantajan 1/6 1922 annetun KöyhäinhuoltoL:n 5 §:n, L:ssa 7/4 1933, määräysten nojalla tulee suorittaa elatusta työntekijälle, joka sanotussa lainkohdassa mainitun ajan kuluessa on ollut työnantajan omistamalla kiinteistöllä työssä, ja sanottu kiinteistö sittemmin joutuu ulosottotoimin myytäväksi. Onko uusi omistaja, joka pakkohuutokaupalla on ostanut kiinteistön, velvollinen vastaamaan tällaisen elatusavun suorittamisesta, ja miten huutokaupassa muutenkin on meneteltävä, jos siinä tehdään vaatimuksia suorittamatta olevien elatusapumäärien huomioinnista huutokaupassa?

Yllämainitun lainkohdan 2 mom:sta, joka on kategooriseen muotoon laadittu, näyttäisi johtuvan, että kysymykseen, onko uusi omistaja vastuussa elatusavun suorittamisesta, olisi vastattava myönteisesti. Huomattavaa on kuitenkin, ettei tätä lainkohtaa saa tulkita erillisesti, vaan yleisten ulosotto-oikeudessa voimassaolevien sääntöjen yhteydessä, jolloin on kiinnitettävä huomiota niihin määräyksiin, jotka tulevat noudatettaviksi kiinteistön pakkomyynissä.

Kun tarkastetaan niitä saatavia ym. oikeuksia, jotka lain mukaan on merkittävä velkojainluetteloon,²¹⁷⁾ käy mielestämme ilmi, ettei näi-

teistönsä omistajana ei olisi oikeutettu, tai oikeus kieltää viimeksi mainitun eli palvelevan kiinteistön (serviensin) omistajaa ryhtymästä toimenpiteisiin, joihin tämä muutoin omistusoikeutensa nojalla olisi oikeutettu. *Negatiivisesti* sanottuna taas on realiservituutti mainitunlainen, toiseen kiinteistöön liittyvä ja toiseen kohdistuva rajoitettu esineoikeus, jonka nojalla palvelevan kiinteistön omistajalla on velvollisuus sallia hallitsevan kiinteistön omistajan toimenpiteet, joihin tämä omistusoikeutensa perusteella muutoin ei olisi oikeutettu, tai velvollisuus pidäytyä toimenpiteistä, joihin hän muutoin olisi oikeutettu palvelevan kiinteistön omistajana. Ks. *Wrede*, *Sakrätten*, s. 347; *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 286; *Ekström*, *Allmänna läror*, s. 194; *Noponen*, *Rasitteista maanjaoissa*, s. 7. Vrt. *Ask*, *Sakrätt*, s. 194 ss.; *Schrevelius*, *Civilrätt II*, s. 129; *Torp*, *Tingsret*, s. 485.

²¹⁵⁾ Ks. poikkeusta, *Noponen*, mt., s. 9. Maanjakotoimituksessa syntynyt rasite on pätevä, vaikkei sitä olekaan maarekisteriin merkitty. Ks. KKO, *Selostuksia* 1933, s. 35, N:o 17. Vrt. NJA 1909, s. 490.

²¹⁶⁾ *Wrede*, mt., s. 349; *Serlachius*, mt., s. 288 ja 289.

²¹⁷⁾ Ks. UL 5: 25 ja 26 sekä KiinnitysA 22 § 4 mom.

hin vaateisiin kuulu ne vaateet, jotka työntekijällä KöyhäinhuoltoL:n 5 §:n nojalla saattaa olla kiinteistön omistajalta. Laissa ei näet ole määräyksiä, että tällainen elatusvaade olisi otettava velkojainluetteloon ex officio eikä elatukseen oikeutetun hakemuksesta. Ei myöskään voida ulosotto-oikeudessa vallitsevien yleisten periaatteiden mukaisesti mielestämme KiinnitysA:n 22 §:n 4 momenttia siten laajentavasti tulkita, että puheenalaiset vaateet rinnastettaisiin kiinteistön palveluksessa olevien palvelijoiden palkkasaatavien kanssa. Voivatko puheenalaiset vaateet lainkaan tulla kiinteistön pakkohuutokaupassa huomioonotetuiksi, näyttää siis epäselvältä, etenkin kun myöskään ei ole mitään säännöksiä siitä, minkä perusteiden mukaan ne on arvioitava. UL 5:30:n säännökset eivät näet mielestämme voi soveltua nyt kysymyksessä oleviin tapauksiin. Kielteisen kannan lisäperusteeksi voidaan vielä viitata UL 5:50:n säännöksiin, joiden mukaan ostaja kauppasumman maksettuaan on kiinteistön puolesta vapaa verosta tai muusta maksusta, mikä on kiinteistöstä lähtevä ja ennen myyntipäivää langennut maksettavaksi, niin myös muusta edellisen omistajan velasta, ellei se UL 5:27 tai 46 mukaan ole ostajan vastattavaksi siirtynyt.²¹⁸⁾ Tämäkin näyttäisi osoittavan, etteivät KöyhäinhuoltoL:n 5 §:ssä mainitut vaateet voi jäädä kiinteistöä edelleen rasittamaan. Kun sellainenkin konstruktio vaikuttaa epäilyttävältä, että ostaja olisi puheenalaisista elatusvaateista vastuussa muulla omaisuudellaan, paitsi pakkohuutokaupassa ostamallaan, niin tuntuisi edellä esitetystä johduttavan siihen, että ostaja on pakkohuutokauppatapauksissa niistä vapaa, joten KöyhäinhuoltoL:n 5 §:n 2 momentin määräys voisi koskea vain sellaisia tapauksia, milloin siinä mainittu omaisuus on vapaaehtoisesti tullut luovutetuksi. Kysymyksen tähänastinen tarkastelu näyttää siis johtavan siihen tulokseen, ettei elatusapuvaateita eikä jo erääntyneitä maksamatta olevia elatusapumääriä huutokaupassa oteta huomioon eivätkä itse elatusapuvaateet myöskään joudu uuden ostajan vastattaviksi. Vain siinä tapauksessa, että ennen huutokauppaa erääntyneestä elatusapumäärästä on tuomio olemassa ja kiinteistö sen suorittamiseksi on ulosmitattu, otetaan tällaisen saamis-erän valvonta huomioon samoin kuin muutkin etusijaa vailla olevat tuomiosaatavat.

Yllämainitunlaista päättelyä vastaan voidaan mielestämme kuitenkin huomauttaa, ettei siinä tarpeeksi kiinnitetä huomiota siihen seikkaan, että puheenaoleva elatusvelvollisuus perustuu julkisoikeudelliseen, köy-

²¹⁸⁾ Ks. *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 401 ja *Civilprocessrätt* III, s. 199 ss.

hänhoitoyhdyskunnalle laissa turvattuun oikeuteen ja että köyhäinhoitolautakunnan KöyhäinhoitoL:n 11 §:n perusteella vaatimaa korvausta ei voida rinnastaa yksityisoikeudelliseen vaateeseen. Sensijaan on mielestämme edellä esitetty käsityskanta oikea, mikäli se koskee ennen huutokauppaa maksettaviksi erääntyneitä elatusapumääriä. Koskei niiden suhteen ole laissa mitään määräyksiä, kuten jo edellä olevasta esityksestä on selvinnyt, niin onkin mielestämme niihin nähden katsottava, että ne voidaan huutokaupassa merkitä velkojainluetteloon, mutta etusijaa vailla olevien saamisten joukkoon, ja vain mikäli niiden suhteen on olemassa tuomio ja ulosmittaus. Mitä sensijaan siihen katsantokantaan tulee, että itse velvollisuus elatuksen maksamiseen pakkohuutokaupan johdosta lakkaisi, ei se mielestämme ole oikea. Julkisoikeudelliset velvollisuudet, kuten esim. muuttokustannusten ja jakokustannusten maksaminen samoin kuin aikaisemmin velvollisuus suorittaa tilasta menevät maaverot, jäävät edelleen rasittamaan pakkohuutokaupalla myytyä kiinteistöä. Vastaavasti on mielestämme myös elatusvelvollisuuden laita sen julkisoikeudellisen luonteen vuoksi, olipa se sitten huutokaupassa ilmoitettu tai jätetty ilmoittamatta.²¹⁹⁾

Lunastamisoikeudesta vuokra-alueeseen on jo edellä ollut kysymys.²²⁰⁾

²¹⁹⁾ Vrt. KKO, Selostuksia 1927, s. 11, N:o 9; KHO, Tietoja 1933, s. 1349, N:o 3617; Saarialho, Köyhäinhoitolainsäädäntö, s. 23, 59 ja 61. JFT 1928, s. 115; 1932, oik.tap., s. 542.

²²⁰⁾ Ks. s. 194 ss.

X. ALIN HYVÄKSYTTÄVÄ TARJOUS.

Peittämis- ja vastattavaksiottamisperiaatteet toteutetaan, kuten jo aikaisemmin on mainittu, ns. *alimman tarjouksen* avulla.¹⁾ Alin tarjous määrää toiselta puolen, mikä on alin kauppahinta, joka huutokaupassa on, ellei toisin suostuta, tarjottava, jotta tarjous voitaisiin hyväksyä. Toiselta puolen se jakaa keskinäisen paremmuusjärjestyksen mukaan velkojainluetteloon merkityt oikeudet ja saatavat, jotka on toimituksessa otettava huomioon, parempaan ja huonompaan luokkaan. Parempi luokka käsittää oikeudet ja saatavat, joita myynti ei saa loukata, huonompaan luokkaan taas kuuluvat ne oikeudet ja saatavat, jotka myynti voi tuhota. Jako tapahtuu siten, että parempaan luokkaan määrätään kuuluviksi sellaiset oikeudet ja saatavat, joilla on parempi oikeus kuin uloshaetulla saatavalla (UL 5: 25 ja 28).²⁾

Koska velkojainluetteloon on otettava sekä saamiset että myös rajoitetut esineoikeudet ja nämä viimeksimainitut taas siihen merkittävä sen oikeuden mukaan, joka niille lain perusteella kuuluu keskinäisessä suhteessaan ja saamisiin nähden, niin merkitsee alimman tarjouksen vahvistaminen samalla sitä, että kaikki esineoikeudet, jotka on merkitty velkojainluetteloon ennen uloshaettua saatavaa, säilyvät myynnissä, toisin sanoen, että myynti tapahtuu ehdolla, että tuollaiset oikeudet pysytetään. Tämän johdosta ei, kiinteistöä myytäväksi tarjottaessa, enää tarvitse asettaa mitään ehtoa tällaisten oikeuksien voimassa pysytämisestä.³⁾

¹⁾ Vrt. ZVG 44 ja 49 §; EO 151 ja 152 §; RUL 113 §; RPL 574 §; NL 153 §. Ks. aikaisempaa esitystä s. 137 ss.

²⁾ *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 372; *Wrede*, *Civilprocessrätt* III, s. 185; *Forsman*, s. 21—26; *Lainvalmistelukunnan ulosottolakia koskevat perustelmat*, s. 165—170; *Föreningens mellan ombudsmännens hos Sveriges landshypoteksföreningar förhandlingar* 1923, s. 203; *Kurlbaum*, s. 10 ss.; *Heidenfeld*, s. 15, 26 ja 27. Suomen oikeuden mukaan merkitsee alin tarjous kiinteistön arvoon verrattuna muuttuvaista määrää. Vrt. esitystä s. 144.

³⁾ *Köersner*, s. 185.

Vastattavaksiottamisperiaate sisältää mm. sen, että saatavakiinnitykset, jotka sisältyvät alimpaan tarjoukseen, jäävät ostajan vastattaviksi hänen velkanaan. Käteisesti taas on yleensä maksettava ne saatavakiinnitykset, jotka ovat jääneet alimman tarjouksen ulkopuolelle, mutta ovat peittyneet kauppahinnasta.⁴⁾ Suomen voimassaolevan oikeuden mukaan on kuitenkin olemassa seuraavat poikkeukset.

1) Kiinnitettyä ehdonalaista tai riitaista saamista tai saatavaa, jonka enin määrä ainoastaan on ilmoitettu, ei voida siirtää ostajan vastattavaksi eikä saamista, jonka vakuudeksi myönnetyn kiinnityksen pätevyys on erityisen tutkimuksen varassa tai ratkaistu päätöksellä, joka ei ole saanut lainvoimaa. Samoin on laita saatavan, jonka suorittamisen vakuudeksi kiinnityksensä on vireillä (UL 5:27,2 verr. 29 ja 31 §:iin).

2) Saatavaa, jonka vakuudeksi myönnetty kiinnitys myytävään kiinteistöön on voimassa paremmalla oikeudella kuin uloshaettu summa, mutta joka sen lisäksi on kiinnitetty johonkin toiseen kiinteistöön, ei, erinäisin poikkeuksin, voida siirtää ostajan vastattavaksi. Jos taas myytävänä on useita kiinteistöjä ja niitä yhteisesti rasittaa parempioikeuksinen kiinnitys ja jos viimeksi mainitun saatavan vakuudeksi vielä lisäksi on kiinnitys johonkin muuhun kiinteistöön, on asianlaita sama. Jos taas useita kiinteistöjä myytäessä uloshaettua saatavaa paremmalla oikeudella oleva saaminen on kiinnitetty vain muutamiin myytävistä tiloista tai niihin kaikkiin, niin voidaan saatava pysyttää ostajan vastattavana vain siinä tapauksessa, että kaikki tällaisen parempioikeuksisen saatavan vakuudeksi kiinnitetyt tilat joutuvat samalle ostajalle. Muussa tapauksessa on parempioikeuksinen saatava maksettava rahalla (UL 5:27,2 loppuosa verr. KiinnitysA:n 19 § 2 mom.).⁵⁾

Asian selvittämiseksi esitettäköön seuraava esimerkki. Toisen kiinnityksen haltijan B:n saatavasta myydään tilat RN:ot 1¹, 1² ja 1³, joita kaikkia rasittaa ensimmäisen kiinnityksen oikeudella A:n Mk 200.000: — suuruinen pääomasaatava, jonka vakuudeksi kiinnitys on voimassa lisäksi tiloihin RN:ot 2⁵ ja 2⁶. A valvoo vain pääoman. Alin tarjous on Mk 205.000: —. Tilat joutuvat Mk 210.000: — suuruisesta kauppahinnasta kaikki C:lle, joten A:n saatava täysin peittyy. Jos tällöin C:n vastattavaksi jätettäisiin A:n pääomasaatava Mk 200.000: —, jolloin siis

⁴⁾ Velkojainluetteloon on merkittävä, mitkä summat on puhtaalla rahalla maksettava, mitkä ostajan otettava vastatakseen sekä alimman tarjouksen suuruus (UL: 5:25,1).

⁵⁾ Ks. Forsman, s. 229 ja 230.

C suorittaisi kauppahinnasta tämän suuruisen osan ottamalla tästä saatavasta henkilökohtaisesti vastataksaan (UL 5: 46), niin olisi siitä KiinnitysA:n 19 §:n 2 mom:n perusteella⁶⁾ seurauksena, että A:n saatavan vakuudeksi lisäksi voimassa ollut kiinnitys ulkopuolella huutokaupan oleviin tiloihin RN:ot 2⁵ ja 2⁶ nähden raukeaisi, sekä olisi huutokaupan toimittaja velvollinen UL 5: 51:n ja KiinnitysA:n 30 §:n 3 mom:n nojalla, sellaisena kuin viimeksimainittu lainkohta kuuluu L:ssa 7/6 1935, ryhtymään toimenpiteisiin A:n velkakirjan vakuudeksi voimassa olevan kiinnityksen kuolettamiseksi, mikäli se koskee tiloja RN:ot 2⁵ ja 2⁶. — Jos sittemmin ostaja C ei pysty hoitamaan A:n saatavaa eivätkä myydyt tilatkaan RN:ot 1¹, 1² ja 1³ ole riittävän arvokkaat, tulisi A kärsimään huutokaupan johdosta tappiota. Se taas vältetään siten, että A:n saatava merkitään velkojainluetteloon *rahassa* maksettavaksi, jolloin hän saa suorituksen koko saatavastaan rahassa.

Epätietoista saattaa tällaisissa ja vastaavanlaisissa tapauksissa olla, onko äsken käsitelty ulosottolain kohta (5: 27,₂) pakottavaa oikeutta sikäli, ettei tällöin edes parempioikeuksisen velkojan suostumuksella voitaisi jättää hänen saatavansa pääomaa ostajan vastattavaksi säilytetyin kiinnitysoikeuksin. Mielestämme ei kuitenkaan ole estettä tällaiseen järjestelyyn, jos vain asianomainen velkoja ja ostaja siitä sopivat UL 5: 46:n tarkoittamalla tavalla, sillä velkoja on tällöin vain luopunut osasta lainavakuuttaan, mikä on hänen oma asiansa. UL 5: 27,₂:n määräyksen tarkoituksena taas on ilmeisesti pääasiassa velkojan suojeleminen vahingolta, mikä voisi johtua muunlaisesta menettelystä kuin rahassa maksettavaksi määräämisestä.⁷⁾

3) Maatalousministeriö on oikeutettu lunastamaan julkisessa pakko-huutokaupassa myydyn kiinteistön ja suorittamaan kauppahinnan tarvitsematta ottaa alimpaan tarjoukseen sisältyvästä velasta vastataksaan.⁸⁾

4) Poikkeuksena säännöstä, että alimman tarjouksen ulkopuolelle jäävät velkakiinnitykset on maksettava rahassa, on se, että tällainenkin

⁶⁾ Vrt. *Gadolin*, JFT 1910, s. 18, 19, 29 ja 30.

⁷⁾ Näin myös *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 375 ja erikoisesti aliv. 2) sekä *Gadolin*, JFT 1910, s. 33, 34 ja 36.

⁸⁾ Vrt. aikaisempaa esitystä s. 146, aliv. 40). Jos UL 5: 27,₁ v. 1938 loputtua jälleen tulee voimaan alkuperäisessä muodossaan (Ks. L ulosottolain väliaikaisesta muuttamisesta 8/4 1932, minkä määräyksiä on pidennetty L:lla 14/12 1934 ja 11/12 1936.), on lisäpoikkeuksena vastattavaksiottamisperiaatteesta se, ettei alimpaan tarjoukseen sisältyvän velan pääoman tarvitse siirtyä ostajan vastattavaksi, jos vain kiinnityksenhaltija viimeistään huutokauppakeskustelussa vaatii käteissuoritusta.

velka voidaan siirtää ostajan vastattavaksi, jos kiinnityksenhaltija ja ostaja sopivat siitä ennen kauppasumman jakamista (UL 5: 46).

5) Jos puutavarayhtiön pakkohuutokaupassa huutama kiinteistö jouuu maaherran määräyksestä myytäväksi julkisella huutokaupalla, myynti tapahtuu menettelemällä soveltuviissa kohdin niinkuin pakko-huutokaupasta on säädetty. Tällöin ei kuitenkaan noudateta säännöksiä alimmasta tarjouksesta, vaan ne velat, joista kiinteistö velkojainluetteloon mukaan on vastaava, siirtyvät, mikäli ne tarjotusta kauppahinnasta tulisivat täydelleen maksetuiksi, ilman muuta ostajan vastattaviksi, jos ne muutoin ulosottolain mukaan saadaan siten vastattaviksi ottaa.⁹⁾

Lievennykseksi säännönmukaiseen alimpaan tarjoukseen on UL 5: 28,2:ssa määrätty, että jos on säästynyttä tuloa kiinteistöstä, »niin se määrä, jota suurempi alimman tarjouksen pitää olla, asetettakoon, tulon arvon mukaan, vähemmäksi.» Tämän säännöksen perusteena on ilmeisesti se, että koska tällaisen säästyneen tulon raha-arvo on kauppasumman mukana jaettava (UL 6: 9,2), ei viimeainitun tarvitse kohota kaikkien saatavien yhteiseen määrään, jotta nämä täysin peittyisivät. Tosin on säästynyttä tuloa sekä »vuokra, hyöry tahi vero,» joka on erääntynyt maksettavaksi ulosmittauksen jälkeen¹⁰⁾ ja kertynyt ennen myyntiä (UL 4: 24 mom. 1 ja 2) että se tulo, minkä kiinteistö on tuottanut ulosmittauksen jälkeen aina myymiseen asti (UL 5: 39,2). Käyttämällä 22 §:n nojalla ei kuitenkaan viimeksi mainittua tuloa voida ottaa huomioon alinta tarjousta määrättäessä. Syynä siihen on se, että alin tarjous on vahvistettava ennen kuin itse myynti alkaa ja nyt kysymyksessä oleva tulo, kuten vilja, rehu ym. maantuotteet, taas on myytävä vasta senjälkeen kuin kiinteistö on tullut myydyksi (UL 5: 39,2).¹¹⁾

⁹⁾ A 15/1 1915, joka koskee rajoituksia eräänlaatuisten yhtiöiden ja yhdistysten oikeuteen kiinteistön hankintaan maalla, 7 §.

¹⁰⁾ Itse oikeus kiinteistöstä tulevan yllämainitunlaisen tulon kantamiseen seuraa aina kiinteistöä ja sisältyy sen johdosta myös kiinteistön ulosmittaukseen. Sellainen tulo sitä vastoin, joka on langennut maksettavaksi, mutta on jätetty kantamatta, on pidettävä kiinteistön omistajan saatavana, joka ei enää kuulu kiinteistöön, vaan saatetaan ulosmitata erikseen, niinkuin muukin irtain omaisuus. Ks. Forsman, s. 177 ja 178.

¹¹⁾ Kiinnityksenhaltijalla on kaikkkeen yllämainitunlaiseen tuloon samanlainen oikeus kuin itse kiinteistöönkin (KiinnitysA 18 § 2 mom. Lissa 12/5 1933). Sen johdosta on kiinteistökiinnityksenhaltijalla saatavansa suhteen kiinteistön pakko-huutokaupassa parempi oikeus tulosta kertyneisiin rahoihin kuin irtaimistokiinnityksenhaltijalla. Asiaan ei vaikuta, onko erikoinen toimitsija asetettu tuloja kantamaan tai kiinteistöä hoitamaan (UL 4: 24 ja 25), sillä tällaisilla toimenpiteillä on vain saavutettu varmuus siitä, ettei tuloa hukata ennen huutokaupan toimittamista.

Jos velkojan vaatimuksesta ulosottomies tai erikoinen toimitsija on joutunut kantamaan tuloa (UL 4 luv. 24 § 1 ja 2 mom. sekä 25 § 2 mom.), on hänen ennen velkojainkeskustelua tehtävä siitä, mitä hän on kantanut, tili huutokaupantoinittajalle, ellei hän itse joudu pitämään huutokauppaa. Viimeksi mainitussakin tapauksessa tulee hänen voida esittää velkojille tilitys. Jos jokin osa tulosta on ollut tavarassa suoritettava, on se sitä ennen muutettava rahaksi (KäyttämisA 15 §).¹²⁾

Kun on olemassa vain yksi huutokaupanhakija, tulee alimman tarjouksen olla suurempi niiden saamisten sekä ulosmittaus- ja muiden kulujen yhteenlaskettua määrää, jotka on suoritettava oikeuksin ennen uloshaettua summaa (UL 5: 28,₁). Jos on olemassa useita huutokaupanhakijoita, lasketaan alin tarjous sen saatavan mukaan, jolla on paras oikeus.¹³⁾

Vrt. *Honkasalo*, Lm 1938, s. 162 ss. Väärä on sen johdosta käytännössä joskus noudatettu sellainen menettely, jonka mukaan kiinteistökiinnityksenhaltijalla on tallella olevaan tuloon parempi oikeus kuin irtaimistokiinnityksenhaltijalla vain, jos erikoinen toimitsija on ollut asetettuna. Ellei tällaista ole määrätty, kuuluisi tulo konfliktitapauksessa muka lähinnä irtaimistokiinnityksenhaltijan vakuuteen. Jos on olemassa ns. sopimusviljelys, mikä merkitsee sitä, että joku antaa siementä ja apulantoja maanviljelijälle lainaksi kylvämistä varten, ehdolla, että hän saa suorituksen seuraavasta sadosta, niin on tällainen velkoja samassa asemassa kuin muikin etusijaa vailla oleva velkoja, ellei kiinnitystä ole olemassa sopimuksen täyttämistä. Ellei tällaisella velkojalla ole saatavalleen tuomiota, ei hänen vaatimuksiaan edes voida ottaa huomioon huutokauppatilaisuudessa. — Konkurssipesän ja kiinnityksenhaltijan välisestä kiistasta, kummallako on parempi oikeus vuoden tuloon, ks. *Caselius*, Irroittamisoikeudet, s. 295. Vrt. myös *Honkasalo*, Lm 1938, s. 168.

¹²⁾ Vrt. *Honkasalo*, Lm 1938, s. 167 ss. — RUL 113 § 2 mom:n mukaan on alinta tarjousta vahvistettaessa vähennettävä säästyneen tulon määrä, mistä tilitys on annettu huutokauppatilaisuudessa. Siitä johtuu, että tällainen tulo, mikäli se ylittää uloshakukulujen määrän, tulee aiheuttamaan poikkeuksia vastattavaksiottamisperiaatteen soveltamiseen. Jos näet tällaisesta säästyneestä tulosta liikenee lisäksi jotain paremmuusjärjestyksessä lähinnä seuraavan kiinnitetyn velan pääoman suoritukseen, tämä pääoma jää kokonaan tai osaksi alimman tarjouksen ulkopuolelle ja on sen johdosta RUL 117 §:n mukaan suoritettava käteisesti. Ks. tästä Ruotsin oikeuden suhteen tarkemmin *Lamm*, s. 72; *Almén*, PM, s. 120; *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 38—40 ja *sama*, *Föreläsningar*, s. 108. — Suomen oikeuteen nähden ei yllämainitulla kysymyksellä ole merkitystä, sillä UL 5: 27:n mukaan on vastattavaksiottamisperiaatetta noudattaen velan pääoma, jonka kiinnitys on voimassa paremmalla oikeudella kuin uloshaettu määrä, siirtyvä ostajan vastattavaksi.

¹³⁾ Näin *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 373 ja 378; KKO, *Tiedonantoja* 1933, s. 87, N:o 69. Ks. JFT 1936, s. 459 ss. — Tästä oli nimenomainen määräys lainvalmistelukunnan ehdotuksessa v. 1889 UL 5: 28:n sanamuodoksi, ja se on vanha periaate Saksan oikeudessa, josta kiinteistön pakkohuutokauppaa koskeva lainsäädäntömme

Kun on kysymys saman velkojan useista saatavista tai saman saamisvaateen eri osista, on alin tarjous laskettava parhaimman oikeuden omaavan saamisen tai sen osan¹⁴⁾ mukaan.¹⁵⁾

Aikaisemmin on jo osoitettu, ettei ainakaan voimassa olevan oikeutemme mukaan ole olemassa ns. *liittymisoikeutta* (*Beitritt*), jonka perusteella jollakin velkojalla olisi oikeus, sittenkuin huutokauppa jo on kuulutettu toimitettavaksi toisen saatavasta, yhtyä uloshakumenetteltyyn sillä vaikutuksella mm., että alin tarjous laskettaisiin tällaisen myöhästyneen velkojan saamisen mukaan, jos sillä on oikeus ennen sitä saatavaa, jonka suorittamiseksi huutokauppa on kuulutettu, taikka jos

on monessa suhteessa saanut vaikutteita. Vrt. *Gadolin*, JFT 1910, s. 33, aliv. 1). Ks. ZVG 44 § ja *Wolff*, 44 §, muist. 4; Das preussische Gesetz betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen 13/7 1883, 54 § ja *Rudorff*, s. 114; *Kurlbaum*, s. 24, joka tapauksesta, missä useat ovat uloshakijoina lausuu: »Derjenige von ihnen, welcher einem andern nachsteht, kann nicht beanspruchen, dass alle ihm vorgehenden Forderungen berücksichtigt werden; denn als betreibender Gläubiger hat er nur das Recht, den Verkauf zu betreiben, nicht aber das Recht, den Verkauf zu verhindern. Nichts destoweniger darf man nicht sagen, bei den Feststellung des geringsten Gebots komme von mehreren betreibenden Gläubigern nur der im Range bestberechtigte in Betracht. Nicht der Rang entscheidet, sondern die Höhe des geringsten Gebots, und derjenige ist der bestberechtigte betreibende Gläubiger, welcher zu einem geringeren Gebote als andere den Verkauf durchzusetzen berechtigt ist. Dies kann ein im Range nachstehender Gläubiger sein, wenn er allein einen dem im Range bestberechtigten betreibenden Gläubiger vorgehenden Anspruch mit Erfolg bestreitet, und in Folge dessen die seiner Forderung vorgehenden Ansprüche einen geringeren Umfang haben als diejenigen, welche der Forderung des im Range bestberechtigten vorgehen. Das selbstständige Verkaufsrecht eines jeden einzelnen betreibenden Gläubigers kann durch die Zulassung des streitigen Anspruchs von Seiten eines Anderen nicht vereitelt werden.» Edellytyksenä tulee kuitenkin olla, huomauttaa *Krech—Fischer*, s. 344, että tehdyn väitteen johdosta ei tällaista vaadetta, joka on edellä parhaimman oikeuden omaavaa uloshaettua saatavaa, ollenkaan oteta huutokaupassa huomioon. Suomen oikeuden mukaan ei *Kurlbaum*in mielipide ole oikea, sillä jos tällainen paremmuusjärjestyksessä edellä uloshaettuja saatavia oleva vaade tehtyjen muistutusten johdosta, olkoonpa muistuttajana kuka hyvänsä, jätetään velkojainluetteloon merkitsemättä, koituu se kaikkien velkojien hyväksi. Ainoastaan jos velkojainluettelo myöhemmin valituksen johdosta oikaistaan, ei oikaisusta tule etua muille kuin muutoksenhakijalle (UL 9:10).

¹⁴⁾ Kiinnitetty saamisvaade käsittää esim. pääoman ja korot pitemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta ennen huutokauppaa, jolloin siis pääomalla on paras oikeus. Ks. *Gadolin*, JFT 1910, s. 31, 32, 35 ja 36, mikä on seurauksena siitä, että yhteiskiinnityksenhaltija perii vain osan saatavastaan jostakin yhteiskiinnityksen rasittamista kiinteistöistä.

¹⁵⁾ *Wolff*, 44 §, muist. 4.

on ollut useita huutokaupanhakijoita, ennen sitä näiden saatavista, jolla on paras oikeus.¹⁶⁾

Jos vain yksi kiinteistö myydään, sovelletaan tavallisia alinta tarjousta koskevia määräyksiä. Jos tällaista kiinteistöä rasittaa kiinnitys, joka koskee lisäksi muita kiinteistöjä, ts. yhteiskiinnitys, on velkojan saatava huutokaupassa otettava kokonaisuudessaan huomioon, ellei hän valvo vain osaa siitä,¹⁷⁾ ja sen mukaisesti on meneteltävä alinta tarjousta laskettaessa.¹⁸⁾

Kun taas useita kiinteistöjä on myytävä samalla kertaa,¹⁹⁾ mikä tapahtuu silloin, kun ne on yhteisesti ulosmitattu samasta saamisesta, taikka kun useita samasta saamismäärästä kiinnitettyjä kiinteistöjä on sen maksamiseksi käytettävä (UL 5: 36), käy alimman tarjouksen määrääminen monimutkaisemmaksi, seikka, mitä seuraavassa käsitellään tarkemmin.

Jos yhteisesti ulosmitatut kiinteistöt tällöin eivät ole vastuussa yhteiskiinnityksestä, jolla on parempi oikeus kuin uloshaetulla saatavalla, on niitä kaikkia varten laadittava yhteinen velkojainluettelo, kuitenkin niin, että erittäin jokaisen kiinteistön kohdalle merkitään ne määrät, jotka sen kauppahinnasta on maksettava, ja myös määrätään sen alin tarjous. Kun taas kaikki kiinteistöt lisäksi vastaavat parempi-oikeuksista yhteisestä kiinnityksestä, on alin tarjous laskettava kaikille kiinteistöille yhteisesti (UL 5: 29 in fine). — Jos kiinteistöt yhteisesti vastaavat saamisesta, joka paremmuussuhteessa on uloshaetun saatavan jäljessä, jää se alimman tarjouksen ulkopuolelle eikä siis aiheuta yhteisen alimman tarjouksen määräämistä.²⁰⁾

Jos kuitenkin jokin myytävistä kiinteistöistä vastaa paitsi parempi-oikeuksista yhteiskiinnityksestä vielä erittäin saatavasta, jolla on oikeus ennen uloshaettua saatavaa, voi sattua, että tällaisen kiinteistön hinta jää niin alhaiseksi, ettei se saatava, jolla on kerrotunlainen oikeus, tule suoritetuksi. Sellaisen kiinteistön myyminen on silloin jätettävä siksensä (UL 5: 37₄).

¹⁶⁾ Ks. s. 95 ss.

¹⁷⁾ KiinnitysA 19 § 1 mom.

¹⁸⁾ Ks. edempänä s. 209 ss. esitystä siitä, mitä KiinnitysA 20 §:n 2 mom:n mukaisen jaon kiinnittäminen vaikuttaa alimpaan tarjoukseen.

¹⁹⁾ Useat kiinteistöt sanotaan myytävän samalla kertaa, jos ne myydään samassa huutokauppatilaisuudessa, vaikka ne sitten joutuisivatkin samalle tai eri ostajille. Ks. *Forsman*, s. 249 ja 250.

²⁰⁾ *Wrede*, *Sakrätten*, s. 428.

Viimeksimainitun laatuissa tapauksissa laaditaan velkojainluettelo ikäänkuin jokainen kiinteistö yksin tulisi myytäväksi, kuitenkin merkitsemättä mitään summaa sarakkeeseen parempioikeuksisen yhteiskiinnityksen kohdalle sen/osalta. Alimman tarjouksen määrä saadaan sitten laskemalla yhteen eri kiinteistöjen alimmat tarjoukset, yhteiskiinnityksen määrä sekä yhteiset täytäntöönpanokulut. Kun jonkin kiinteistön myyminen jää siksensä, määrätään yhteinen alin tarjous muille kiinteistöille siten, että entistä alinta tarjousta pienennetään sillä määrällä, joka oli myynnin ulkopuolelle jäävän kiinteistön erikoisena alimpana tarjouksena.²¹⁾ Mutta koska voi sattua, että muidenkin joukosta jonkin kiinteistön myyminen raukeaa, on lisäksi alin tarjous määrättävä jäljelle jääneitä kiinteistöjä varten jne. aina siihen saakka, että jäljellä on vain yksi kiinteistö.

Samoja periaatteita on noudatettava, milloin eivät kaikki yhteisesti ulosmitatut kiinteistöt, vaan vain kaksi tahi useammat niistä, vastaa uloshaettua saatavaa parempioikeuksisesta yhteisestä kiinnityksestä.²²⁾

Kun useita kiinteistöjä myydään vaihtoehtoisesti, tulee jokaisesta eri kiinteistöstä saadun hinnan vastata alinta tarjousta koskevia säännöksiä (UL 5: 37,⁴). Se koskee sekä kiinteistöjen yksittäistarjouksia että yhteismyyntiä. Yhteisesti myytäessä ratkaistaan kysymys, kuinka suuri alimman tarjouksen tulee olla kustakin kiinteistöstä erikseen, niiden perusteiden nojalla, jotka UL 5: 37,¹:n mukaan ovat voimassa kauppahinnan ylijäämästä. Ellei jonkin kiinteistön huuto vastaa alinta tarjousta, raukeaa myynti sen osalta. Kuitenkin täytyy sen kauppahinnan, joka yhteisesti myytäessä saadaan kaikista kiinteistöistä, yhteensä myös vastata yhteenlaskettua alinta tarjousta kaikista näistä kiinteistöistä (UL 5: 29).²³⁾

Mitä edellä on sanottu kiinnitetystä saatavasta, koskee myös saatavaa, josta kiinteistö maksamattoman kauppahinnan oikeutta koskevien säännösten mukaan on panttina.²⁴⁾

Useiden alimpien tarjousten laskemisvelvollisuuteen nähden on huomattava, että sitä voi suurestikin supistaa UL 4: 29,¹:ssä oleva säännös siitä, ettei ulosmittauksessa saa toista toisesta niin erottaa, että jäljelle jäävä tulee velalliselle hyödyttömäksi, mitä määräystä mielestämme voi-

²¹⁾ *Serlachius, Sakrätten*, s. 374.

²²⁾ *Wrede, Utsökningsväsendet*, s. 378.

²³⁾ *Wrede, Utsökningsväsendet*, s. 392.

²⁴⁾ *Wrede, mt.*, s. 378 ja *Civilprocessrätt III*, s. 189; *Forsman*, s. 238.

daan sovelluttaa myös useiden yhteisesti ulosmitattujen kiinteistöjen myyntiin.²⁵⁾ Esimerkkinä voidaan mainita, että maatila, joka käsittää useita yhdysviljelyksessä olevia ja yhteisillä rakennuksilla varustettuja tiloja, jotka tosin kameraalisessa suhteessa ovat eri tiloja, mutta taloudellisesti muodostavat yhteen kuuluvan omaisuusyhtyyden, on pidettävä yhtenä ainoana kiinteistönä.²⁶⁾ — Lisäksi on olemassa mahdollisuus UL 5: 33:ssa mainitun erikoissopimuksen avulla välttää laajat laskelmat, mistä useinkin on hyötyä kaikille asianosaisille.

Miten on alin tarjous laskettava, kun velkoja, jolla on saatavalleen huonompi oikeus kuin yhteiskiinnityksen haltijalla, perii maksua jostakin yhteiskiinnityksen alaisista tiloista, jota rasittaa kiinnitetyn asianmukaisen jaon perusteella vastuu päävelan määrätyn osan suorittamisesta?

Aluksi selvitettäköön lyhyesti jaon kiinnittämisen merkitystä.

KiinnitysA:n 20 §:n 2 mom:ssa säädetään mm.: »Jos kiinteistöjen omistaja tahi omistajat, yhteistä kiinnitystä annettaessa tahi sen jälkeen, ovat kirjallisesti määränneet, että kiinteistöjen keskenänsä tulee kunkin vastata vissistä määrästä yhteistä velkaa, niin saakoon itsekukin omistaja kiinnityttää sen jaon kaikkiin kiinteistöihin ja olkoon se kiinnitys tehollinen kaikkien toistenkin omistajien hyväksi.»²⁷⁾ Tällainen jako on luonteeltaan toimenpide, jolla panttivastuu jakautuu yhteiskiinnityksen alaisten kiinteistöjen kesken ainoastaan, mikäli niiden keskinäinen suhde on kyseessä, millään tapaa muuttamatta varsinaisen pantinhaltijan oikeutta. Jaon kiinnittämisen seurauksena on, että yhteis-

²⁵⁾ Ks. *Forsman*, s. 237. Myös *Wrede*, *Sakrätten*, s. 423 katsoo, että jos kiinteistöt tai jotkut niistä muodostavat taloudellisen kokonaisuuden, jonka arvo, jos ne samalla kerralla realisoidaan, on huomattavasti suurempi kuin näiden kiinteistöjen erillisten arvojen yhteenlaskettu summa, ei panttivelkaa voida periä muulla tavalla kuin kaikista kiinteistöistä yhteisesti. Samoin *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 352. Toisin *Gadolin* taloudellisen kokonaisuuden käsitteestä, *JFT* 1910, s. 16—18. Hän perustaa mielipiteensä pääasiallisesti KiinnitysA 19 §:n 1 mom:ssa yhteiskiinnityksen haltijalle myönnettyyn oikeuteen oman harkintansa mukaan periä saatavansa joko kaikista tai yhdestä tahi useammasta kiinteistöstä ja katsoo, ettei UL 4: 29,1:n säännöksiä voida soveltaa koskemaan niitä uusia periaatteita, jotka vuoden 1895 lainsäädännöllä määrättiin otettaviksi käytäntöön yhteiskiinnityksiin nähden. Huomattava on kuitenkin, että äsken mainitun ulosottolain kohdan säännökset ovat yhtä sitovia kuin KiinnitysA:n viitatus kohdan määräyksetkin, minkä lisäksi UL 4: 29,1:n ratio legis täysin soveltuu myös tekstissä yllä käsiteltyihin tapauksiin, joten *Gadolinin* kantaa voitaneen pitää vääränä. Ks. *Wrede*, loc. cit.

²⁶⁾ *Forsman*, loc. cit.

²⁷⁾ Pätevän jaon edellytyksistä ks. *Serlachius*, *Sakrätten*, s. 316—318.

kiinnitys jaon tapahduttua sisältää myös ehdollisen erikoiskiinnityksen jokaiseen kiinteistöön sille määrätystä erityisestä vastuumäärästä.²⁸⁾ Tällaiset erikoiskiinnitykset eivät ole uusia itsenäisiä panttioikeuksia, vaan ne muodostuvat yhteisestä kiinnityksestä »tytärkiinnityksinä» siten, että yhteiskiinnitys laajentuu. Yhteiskiinnitys saa vastuumäärien kiinnittämisen johdosta sellaisen oikeusvaikutuksen, kuin olisi yhdessä yhteiskiinnityksen kanssa vahvistettu ehdollinen erikois- eli regressikiinnitys jokaiseen kiinteistöön sen vastuumäärän suorittamisen vakuudeksi. Ehto täyttyy ja regressikiinnitys tulee ehdottomaksi, jos yhteiskiinnitys määrättyissä olosuhteissa raukeaa. Kun näin tapahtuu, jää ennen yhteisenä ollut kiinnitys jäljelle sellaisena kuin se olisi alusta alkaen käsittänyt vain regressikiinnityksen vahvistamisen.²⁹⁾

Regressinhakija ei voi jostakin erikoisesta kiinteistöstä periä enempää kuin sille kuuluvan vastuumäärän tai, ellei yhteiskiinnitystä ole kokonaisuudessaan ulosotettu, suhteellisen osan siitä.³⁰⁾ Samaa periaatetta on sovellettava, jos yhteiskiinnitys on peritty useista eri kiinteistöistä, mutta ei kaikista. Kun tällöin kuitenkin on useita regressiin oikeutettuja, rajoittavat jokaisen vaadetta toisaalta sen kiinteistön vastuumäärä, josta korvausta haetaan, ja toisaalta muiden vaatimukset. Tämän johdosta voi jokainen regressiin oikeutettu hakea suoritusta vain niin suu- resta vastuusumman osasta, että se vastaa sitä määrää, jolla hänen kiinteistöstään peritty summa ylitti tämän kiinteistön vastuumäärän.³¹⁾

Takautuva panttioikeus on myönnetty sekä sen kiinteistön omistajalle, jolle aiheutuisi vahinkoa siitä, että yhteisesti kiinnitetty saatava perittäisiin hänen kiinteistöstään, että velkojalle, jolla on hänen kiinteistönsä sellainen panttioikeus, että sillä on joko yhtä hyvä tai huonompi oikeus kuin yhteisesti kiinnitetyllä saatavalla (KiinnitysA 20 § 3 mom.).

Edelläsanotun valossa tarkasteltaessa kysymystä alimman tarjouksen määrittämisestä havaitaan, että erilaisia tapauksia saattaa ilmetä.

Jos yhteisen kiinnityksen määrä valvotaan kokonaan kiinteistöstä, jolloin se on määrättävä rahassa maksettavaksi (UL 5: 27,2) ja sisällytettävä alimpaan tarjoukseen, niin ei alinta tarjousta määrättäessä tarvitse ollenkaan ottaa huomioon jaon kiinnittämistä. Kiinteistön omis-

²⁸⁾ KiinnitysA 20 § 2 mom.

²⁹⁾ Ks. *Serlachius, Sakrätten*, s. 318—320; *Wrede, Sakrätten*, s. 429.

³⁰⁾ *Wrede*, mt., s. 431.

³¹⁾ *Wrede*, loc. cit.

tajalla on tällöin regressioikeus muihin yhteisen kiinnityksen alaisiin kiinteistöihin nähden.

Jos yhteisen kiinnityksen haltija ei tahdo myytävästä kiinteistöstä valvoa saatavaansa, ei hän kuitenkaan voi loukata regressinhaltijan oikeutta. Tosin on KiinnitysA:n 20 §:n 2 mom:n säännöksillä tarkoitettu myöntää turvaa sitä vahinkoa vastaan, joka voi aiheutua siitä, että velkoja käyttää oikeuttaan antaa yhteiskiinnityksen johonkin kiinteistöön nähden erikoisesti tulla kuoletetuksi tai sallia sen raueta tahi alentua. Ratio legis vaatii kuitenkin, ettei myöskään nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa muiden kiinteistöjen omistajien kysymykseen tulevaa regressioikeutta saada tehdä velkojan toimenpiteillä mitättömäksi, vaan on tällaisille omistajille turvattava mahdollisuus saada korvaus siitä lisäyksestä vastuumäärään, jonka yhteiskiinnityksenhaltijan yllämainittu toimenpide heille aiheuttaa. Alimpaan tarjoukseen on sen vuoksi sisällytettävä myytävän kiinteistön osalle kuuluva vastuumäärä yhteisestä kiinnityksestä. Sellaisen vastuumäärän suorittamisen vakuudeksi voimassa olevaa kiinnitystä ei kuitenkaan voida pysyttää myytävää kiinteistöä rasittamassa, sillä ostaja ei voi ottaa vastatakseen tällaisesta ehdollisesta vaateesta (UL 5 luv. 27 § 2 mom. sekä 29 ja 33 §). Sen johdosta on tällainen vastuumäärä pantava UL 6: 12:n nojalla erilleen, minkä ohessa on UL 6: 13:n mukaisesti määrättävä, kuinka summa on sitten jaettava, jos myöhemmin havaitaan, että se tai jokin osa siitä ei olekaan tuleva sille velkojalle, jonka saamisen varalle se oli erilleen pantu.³²⁾

Voi sattua myös siten, että yhteisen kiinnityksen haltija on jo aikaisemmin kokonaan perinyt pois saatavansa jostakin kiinteistöstä, jolloin sen omistajalla on regressikiinnitys muihin kiinteistöihin. Jos sittemmin joku näistä muista kiinteistöistä myydään sellaisen velkojan saatavasta, jolla on huonompi oikeus kuin aikoinaan voimassa olleella yhteiskiinnityksellä, on ulosmitatun kiinteistön vastuumäärä merkittävä alimpaan tarjoukseen kuuluvaksi. Tällaisen ehdottoman saatavan vakuudeksi voimassa oleva kiinnitys voidaan jättää ostajan vastattavaksi kauppasumman lyhennyksenä.

Mikäli myytävää kiinteistöä vielä rasittaa osa yhteiskiinnityksen määrästä ja jos se summa on suurempi tai yhtä suuri kuin kiinteistön erikoinen vastuumäärä, on alimpaan tarjoukseen merkittävä vain päävelka. Jos sitävastoin kiinteistön vastuumäärä on suurempi, on se

³²⁾ Näin Wrede, Sakrätten, s. 427 ja Gadolin, JFT 1910, s. 34—35.

kokonaisuudessaan otettava alimpaan tarjoukseen. Regressioikeuden omistajalle tulee sitten se määrä, joka ylittää pääsaatavan nyt kysymyksessä olevan loppuosan.

Aikaisemmin on käytännössä usein ilmennyt epätietoisuutta siitä, miten alin tarjous on määrättävä siinä tapauksessa, että konkurssihallinto myyttää pesälle kuuluvan kiinteistön ulosottotoimin (KonkurssisS 71 § 2 mom.). Toisinaan oli alin hyväksyttävä tarjous asetettu vain sellaiseksi, että se oli oleva suurempi kuin ulosmittaus- ym. kulut,³³⁾ toisinaan taas tuli alimpaan tarjoukseen sisältyä paitsi edellä mainitut kulut vielä lisäksi kaikki kiinteistöä rasittavat pantti- ja muut oikeudet. KKO on päätöksessään 1/9 1932 (Selostuksia 1932, s. 164, N:o 91) katsonut jälkimmäisen menettelyn oikeaksi. Näin epäilemättä asian laita onkin, sillä tällaisissa tapauksissa on katsottava, että konkurssipesä on huutokaupanhakijana, mistä seuraa, että niiden vaateet, joilla joko kiinnityksen nojalla tai muutoin on panttioikeus kiinteistöön, sisältyvät alimpaan tarjoukseen.³⁴⁾ Tällaiset vaateet jäävät näet kokonaan konkurssimenettelyn ulkopuolelle, sillä sellaisten velkojien ei tarvitse konkurssissa valvoa saataviaan, elleivät he tahdo maksua myös muusta velallisen omaisuudesta (KonkurssisS 24 § 4 mom. verr. 10 § 3 mom. ja 11 § 3 mom.).³⁵⁾ Tosin voi ulosottotoimin kiinteistöä myydessä käydä niin, että myynti riittävän korkean tarjouksen puutteessa raukeaa ja että kiinteistö siten jää velallisen haltuun, jolloin häneltä useinkin puuttuvat mahdollisuudet sitä enää hoitaa. Se ei kuitenkaan enää koske konkurssivelkojia yleensä vaan pantinhaltijoita, joiden tulee itse pitää huolta kiinteistön myymisestä, jos katsovat sen etujensa mukaiseksi.³⁶⁾

Koska pantinhaltijat ovat kokonaan erillään konkurssista, on myös kustannukset sen konkurssipesän hallinnosta, josta konkurssivelkojat

³³⁾ Tällainen oli yleinen käytäntö v. 1932 asti ainakin Helsingin, Pernajan, Kuortaneen ja Viitasaaren kihlakunnissa Suomen Hypoteekkiyhdistyksessä saatujen kokemusten perusteella.

³⁴⁾ Vrt. *Alexanderson*, Lagstiftning, s. 22; *Olivecrona*, Förfarandet, s. 174.

³⁵⁾ Samaan tulokseen Suomen oikeuden kannalta tulevat *Granfelt*, JFT 1934, s. 251; *Forsman*, s. 41; *Almén*, PM, s. 122.

³⁶⁾ RUL 114 §:ssä myönnetään konkurssissa valvoneille panttivelkojille ynnä erinäisille muille ns. liittymisoikeus, ts. oikeus, kun myynti ulosottotoimin tapahtuu konkurssipesän pyynnöstä, vaatia, että myynti toimitetaan ikäänkuin hän itse olisikin ollut huutokaupan anojana. Ks. tarkemmin tämän lainkohdan merkityksestä *Alexanderson*, Lagstiftning, s. 22—23. Esimerkkinä on ollut Saksan ZVG 174 §. Ks. *Wolff*, s. 486. Vastaava säännös on ollut voimassa jo Preussin laissa 13/7 1883, 183 §. Ks. *Kurlbaum*, s. 57 ja *Krech—Fischer*, s. 668.

saavat maksun, otettava ainoastaan ylijäämästä, sittenkuin pantinhaltijain saamiset ovat tulleet suoritetuiksi (KonkurssiS' 80 §).³⁷⁾ Tämän johdosta ei siis konkurssipesään kuuluvan kiinteistön hoidosta ja myymisestä meneviä kuluja sekä pesänhoitajien palkkioita voida huutokaupassa maksaa ennen kiinteistökiinnityksenhaltijain saatavia.³⁸⁾

Miten on alin hyväksyttävä tarjous määrättävä, kun velallinen on velkakirjansa vakuudeksi velkojalleen lisäksi antanut kiinteistöön kiinnitetyn velkakirjan ja huutokauppa sittemmin on kuulutettu toimitettavaksi päälysvelkakirjaan perustuvan saatavan suorittamiseksi?

Sen perusteella, että tällaisessa tapauksessa velkasuhde on käsiteltävä yhdeksi kokonaiseksi velkasuhteeksi, kuten jo aikaisemmin on selitetty,³⁹⁾ ja velkoja on oikeutettu saamaan panttivelkakirjalle sen oikeusaseman perusteella tulevasta kauppahinnanosasta suorituksen päälysvelkakirjan todellisen sisällön mukaan, niin tuntuisi tästä johtuvan, että alin tarjous määräytyy panttivelkakirjan perusteella. Alin tarjous tulisi täten käsittämään saatavat ym. oikeudet, joilla on parempi oikeus kuin panttivelkakirjan vakuudeksi voimassa olevalla kiinnityksellä. Mielestämme tällainen päättely kuitenkin ei ole oikea, sillä UL 5 luv:n 18 §:n (L:ssa 27/10 1933) mukaan on kuulutuksessa mm. mainittava, minkä saamisen maksuksi huutokauppa toimitetaan. Tähän ilmoitukseen taas ovat velkojat oikeutetut luottamaan, joten kiinnityksenhaltijat voivat katsoa saatavansa turvatuiksi ja siis jäädä toimituksesta pois, ellei korko ole yli vuoden ajalta maksamatta (UL 5: 26,2). Kuulutukseen taas ei huutokaupantoinittaja liene velvollinen merkitsemään, että uloshaetun saatavan vakuudeksi on olemassa määrätynlaisia kiinnitettyjä panttivelkakirjoja sekä että velkoja perii saatavansa näille velkakirjoille kertyvästä kauppahinnasta. Usein ei myöskään päälysvelkakirjassa ole panttivelkakirjasta kyllin selviä merkintöjä. Esitetyn perusteella katsommekin, että tällaisissa tapauksissa määräytyy alin tarjous päälysvelkakirjan mukaan. Jos alin tarjous silloin tulee sellaiseksi, että myynti raukeaa, on velkojan pantava uusi ulos-

³⁷⁾ Forsman, s. 391.

³⁸⁾ KKO, Päätöksiä 1922, s. 27, N:o 78. Vrt. *Caseliuksen* alustusta JFT 1934, s. 118 ss. — Mitä sen sijaan irtaimistokiinnityksenhaltijaan tulee, suoritetaan konkurssikustannukset päältäpäin, kun muita varoja ei ole, niistä varoista, jotka ovat kertyneet irtaimistokiinnityksenalaisen omaisuuden myynnistä. Ks. Def 1936, KKO:n oik. tap., s. 21; KKO, Selostuksia 1935, s. 40, N:o 23 ja Tiedonantoja 1935, s. 740, N:o 530.

³⁹⁾ Ks. s. 172.

haku vireille, mutta tällöin panttivelkakirjaan nojautuen.⁴⁰⁾ Tällaisiin perimistoimenpiteisiin taas voi velkoja ryhtyä silloin kuin panttivelkakirja voidaan panttina realisoida.⁴¹⁾

Jos säästyneen tulon määrä on niin suuri, että se peittää kaikki uloshaetun saatavan edelle velkojainluetteloön merkityt kulut ja saatavat, ei alinta tarjousta tarvitse määrätä.⁴²⁾ Mikäli taas alimman tarjouksen määrääminen UL 5: 25:n säätämällä tavalla muutoin olisi pitänyt tehdä, mutta niin ei ole tapahtunut, on huutokauppa tehdystä muutoksenhakemuksesta kumottava.⁴³⁾

Jos huutokauppatarjous ei nouse niin suureksi, että se peittää alimman tarjouksen määrän, raukeaa myynti, elleivät siihen anna suostumustaan ne saamamiehet, joiden alimpaan tarjoukseen lasketut saamiset eivät tulisi tarjotusta kauppahinnasta täysin suoritetuiksi, eikä myyntiä lisäksi vastusta huutokaupananoja (UL 5: 41,₂).

Mikäli kauppahinnan suorittaminen on laiminlyöty ja uusi huutokauppa sen johdosta määrätty toimitettavaksi (UL 5: 45), ei alimpaan tarjoukseen saa sisällyttää uudesta huutokaupasta aiheutuneita kuluja, sillä tällaiset kulut on ensimmäisessä huutokaupassa korkeimman tarjouksen tehneen suoritettava, ellei niitä voida maksaa myöhemmän kauppahinnan ylijäämällä (UL 5: 45,₂). Sellaiset kulut voi huutokaupantoinnittaja pidättää aikaisemmin rahalla maksetusta kauppahinnan kuudesosasta tai siitä summasta, joka kertyy, kun hän muuttaa sanotun kuudesosan suorittamisen vakuudeksi annetun pantin rahaksi tai perii rahat takausmieheltä (UL 5: 45,₁).

⁴⁰⁾ Vrt. *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 37 ja 38; *Lamm*, s. 216—217.

⁴¹⁾ Ks. *Hällfors*, *Festskrift för Grotenfelt*, s. 302 ss.

⁴²⁾ Vrt. OO, *Päätökset* 1918, s. 24, N:o 40.

⁴³⁾ OO, *JFT* 1907, bil., s. 209, N:o 33.

XI. MYYNTIMÄÄRÄYSTEN MUUTTAMINEN SOPIMUKSEN PERUSTEELLA.

Ulosottolain 5 luvun määräykset siitä, mitä on noudatettava velkojainluetteloa laadittaessa, eivät ole luonteeltaan pakottavia oikeussäännöksiä, vaan voidaan niistä poiketa, jos kaikki, joiden oikeutta muutos koskee, ovat siitä yksimieliset. Tällaisella sopimuksella on mahdollista järjestää toisin kuin laki määrää osaksi *velkojain keskinäistä etuutta* ja osaksi *myyntiehtoja* (UL 5: 33). Sopimuksen suuri merkitys on siinä, että sillä voidaan usein yksinkertaistuttaa hyvinkin monimutkaista ja sekavaa menettelyä, josta muuten aiheutuisi huutokaupantoinittajalle paljon työtä sekä asianosaisille epävarmuutta siitä, mistä kulloinkin on kysymys ja mitä silloin olisi tehtävä, jotta oma etu voitaisiin parhaimmalla mahdollisella tavalla turvata.¹⁾

Myyntimääräysten muuttamisesta on sopimus ilmeisesti tehtävä viimeistään velkojain keskustelussa (UL 5: 24 verr. 19), koska sopimuksen mukainen velkojainluettelo laaditaan sen päätyttyä.²⁾ Esitys tällaisten määräysten muuttamisesta voitaneen jo aikaisemminkin lähettää kirjallisena huutokaupantoinittajalle, koska tavallisiakin valvontoja voi siten tehdä.

Keitä sitten kuuluu UL 5: 33:ssa mainittuun käsitteeseen »kaikki, joiden oikeutta muutos koskee»? Tarkastakaamme tätä ensin yleiseltä kannalta ja vasta sitten tärkeimpiin yksityistapauksiin soveltaen.

Sanamuodon mukaan kuuluisivat yllämainittuun käsitteeseen oikeastaan kaikki asianosaiset, joiden asema muutosten jälkeen tulisi toisen-

¹⁾ Ulkomaisesta lainsäädännöstä ks. RUL 118 §; NL 136 §; RPL 567 §; ZVG 59 §; EO 163 § verr. 147, 150—152 ja 162 §. Erikoisuutena Itävallan oikeudelle mainittakoon, että uloshakijana olevalla velkojalla on erikoinen oikeus vaatia lakimääräisten myyntiehtojen muuttamista. Vasta sitten kuin hän on tehnyt tätä tarkoittavan anomuksen, voivat myös muut asianosaiset tehdä muutosesityksiä. Saksan oikeuden mukaan sitävastoin on tällainen oikeus kaikilla asianosaisilla.

²⁾ Näin *Almén*, PM, s. 186; *Olivecrona*, Förfarandet, s. 50; *Wrede*, Utsökningsväsendet, s. 378. — Toisin Saksan oikeuden kannalta *Wolff*, § 59, muist. 2^a)

laiseksi kuin legaalaisia sääntöjä noudatettaessa. Tuntuu kuitenkin vaikealta tulkita määräystä niin ahtaasti, että suostumus muutokseen olisi vaadittava ainoastaan niiltä asianosaisilta, joiden oikeudellinen asema muuttuu vain muodollisesti, sillä lainsäännöksen tarkoituksena lienee, että suostumus on saatava niiltä, joille muutos tuottaa vahinkoa. Sellaisia tapauksia saattaa näet sattua, jolloin muutos on jollekin vahingollinen, tuottamatta kuitenkaan muutosta hänen muodolliseen oikeusasemaansa nähden. Koska ennen huutokaupan toimittamista harvoin voidaan varmuudella päättää, millainen vaikutus muutoksella tulee olemaan,³⁾ joten siitä ei voida edeltäkäsinkin hankkia selvityksiä, on mielestämme katsottava, että muutokseen on saatava niiden suostumus, joiden oikeudellista asemaa muutos voi vahingoittaa.⁴⁾

Koska sopimuksen edellytyksenä UL 5:33 mukaan on mm., että kaikkien, joiden oikeutta muutos koskee, on oltava siitä yksimieliset, lienee vaadittava, että tällaiset asianosaiset nimenomaan ilmoittavat suostumuksensa, joten ei riittäne, että he läsnä olevina vaikenivat.⁵⁾ Yksimielisyyden olemassa oloa on näet muulla tavalla vaikeata todeta, sillä ei ole aina varmaa, että kaikki asianosaiset edes pystyvät niin seuraamaan käsittelyä, että he ovat riittävästi selvillä siitä, mistä kulloinkin on kysymys. Jos joku asiallisista on poissa, on hänen suostumuksensa muutoksiin voitava osoittaa.

Kun seuraavassa yksityiskohtaisemmin ryhdymme tarkastamaan, millaisten asianosaisten suostumusta vaaditaan legaalisten myyntimääräysten muuttamiseksi, on huomio kiinnitettävä huutokaupanhakijana olevaan velkojaan, prioriteettisuhteessa häntä paremmassa sekä huo-

³⁾ ZVG 59 §:n 2 mom:ssa on tämä kysymys ratkaistu siten, että epätietoisissa tapauksissa kiinteistö tarjotaan vaihtoehtoisesti myytäväksi sekä pysyttämällä ehdotettu muutos voimassa että myös sitä ilman. Täten saadaan selvyys siitä, missä määrin muutos on vahingollinen asianosaisille. Ks. lähemmin Wolff, 59 § muist. 3—5. Samanlainen määräys on voimassa NL 136 §:n 2 mom:ssa. Ks. Alten, s. 150 ja 151.

⁴⁾ Ks. Olivecrona, Förfarandet, s. 43—45; Alten, s. 150 ja 151; Krech—Fischer, s. 327 ja Heidenfeld, s. 136, 137, 139 ja 140 Preussin lain 13/7 1883, 45 §:stä, jossa on sama määräys kuin UL 5:33:ssa. — Vrt. ZVG 59 §, jossa säädetään, että mikäli muutoksella jonkun asianosaisten oikeutta vahingoitetaan, on tarpeen saada viimeksimainitun suostumus. Vahingoittamisesta lausuu Wolff, 59 § muist. 3, s. 185: »Das Recht eines Beteiligten ist beeinträchtigt, wenn es in irgend einer Weise geschmälert oder verringert oder anders gestaltet wird, als der Berechtigte gesetzlich verlangen kann.»

⁵⁾ Näin Saksan oikeuden kannalta Wolff, 59 § muist. 3; Alten, s. 151, taas katsoo, että saapuvilla olevan vaitiolo merkitsee suostumusta.

nommassa asemassa oleviin velkojiin tai muihin oikeudenomistajiin ynnä velalliseen. Korkeimman tarjouksen tekijä ei voi tulla kysymykseen, koskei hänestä vielä ole mitään tietoa.⁶⁾

a) Ilmeistä on, että *oikeudenomistajien keskinäisen etusijan* muuttamiseen tarvitaan kaikkien niiden suostumus, joiden oma oikeusasema tulee muutoksen johdosta huonontumaan.

Huutokaupanhakijana olevaan velkojaan nähden on voimassa sama, mikä edellä on mainittu muista oikeudenomistajista.

Velalliseen nähden on *Olivecronan* mukaan⁷⁾ otettava huomioon eri tapaukset. Mikäli on kysymyksessä käyttöoikeuden siirtäminen parempaan sijaan, ei hänen mielestään velallisen suostumusta muutokseen tarvita. Tällainen katsantokanta ei mielestämme kuitenkaan ole Suomen oikeuden mukaan oikea, sillä ostohaluisten tarjouksiin voi tällainenkin seikka oleellisesti vaikuttaa ja kauppahinta sen johdosta tulla alemmaksi, mistä velalliselle koituu vahinkoa. Toisin on hänen mielestään asia, kun on kysymyksessä saatavakiinnitysten prioriteettioikeuden muuttaminen. Jos tällöin tarvitsisi soveluttaa vain sitä periaatetta, että muutokseen on saatava suostumus niiltä, joiden asemaa muutos voi vahingoittaa, tultaisiin *Olivecronan* mukaan siihen tulokseen, että velallisen suostumus on tarpeen kahdessa tapauksessa. Toinen tapaus on olemassa silloin kuin kiinnitetty saatava, jonka suorittamisesta velallinen on henkilökohtaisessa vastuussa, siirretään etusijaansa nähden sellaisen saatavakiinnityksen jälkeen, josta hän ei ole tällaisessa sitoumuksessa.⁸⁾ Toinen tapaus taas on olemassa, kun omistajankiinnitys siirretään huonommalle sijalle. Viimeksi mainittuun tapaukseen ei ole

⁶⁾ *Olivecrona*, Förfarandet, s. 50, katsoo, mielestämme ilman riittäviä perusteita, ettei kysymykseen tuleviin oikeudenomistajiin kuulu kiinnitetystä velasta henkilökohtaisessa vastuussa oleva henkilö, jos hän on joku muu kuin kiinteistönomistaja, eikä myöskään se, joka voi tulla vahingonkorvausvelvolliseksi sen johdosta, että hänen jollekulle toiselle luovuttamansa rajoitettu esineoikeus saattaa raueta myynnin johdosta.

⁷⁾ *Olivecrona*, Förfarandet, s. 45.

⁸⁾ Tekstissä esitetyllä on merkitystä pääasiallisesti silloin kuin siirrot tapahtuvat alimman tarjouksen ulkopuolelle lankeavien saatavien kesken tai saatavien välillä, joista toiset kuuluvat alimman tarjouksen piiriin ja toiset sen ulkopuolelle. Velalliselle ei näet yleensä koidu siirroista alimman tarjouksen piirissä mitään vahinkoa, koska kaikkien tällaisten saatavien kuitenkin tulee peittyä, jotta myynti voisi tapahtua. Viimeksi mainitussakin tapauksessa voi velalliselle sentään aiheutua tappiota, jos saamamiehet toimivat UL 5:41,2:ssa mainitulla tavalla.

syytä Suomen oikeuden kannalta enempää puuttua sen perusteella, mitä aikaisemmin olemme esittäneet omistajankiinnityksestä.⁹⁾

Olivecrona huomauttaa kuitenkin, että RUL 145 §:n mukaan voidaan legaalisisista kauppahinnan jakoa koskevista määräyksistä poiketa ainoastaan, jos siihen suostuvat sekä ne velkojat, joiden oikeus on jaosta riippuvainen, että lisäksi velallinen. Täten vaaditaan siis velallisen suostumus siitä riippumatta, merkitseekö poikkeaminen legaalisisista säännöistä hänelle itse asiassa mitään vai eikö. Tämän johdosta katsoo *Olivecrona* välttämättömäksi aina vaatia velallisen suostumus, kun on kysymyksessä saatavien etusijan muuttaminen velkojainluetteloa laadittaessa.¹⁰⁾

Koska UL 5: 44,₂:ssa sallitaan toimittaa kauppahinnan jako velkojainluettelosta poikkeavalla tavalla, jos oikeudenosalliset ovat jakotavasta yhtä mieltä, mikä merkinnee sitä, että velallisella on puhevalta ainoastaan, jos hänellekin jotain kauppahinnasta kertyy, niin ei äskeinen esitys kaikissa suhteissa sovellu Suomen oikeuteen. Meidän oikeutemme kannalta on mielestämme nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa vaadittava velallisen suostumus muutokseen vain silloin kuin kiinnitetty saatava, jonka suorittamisesta velallinen on henkilökohtaisessa vastuussa, siirretään etusijaansa nähden sellaisen saatavakiinnityksen jälkeen, josta hän ei ole tällaisessa sitoumuksessa.

Pakkohuutokaupassa tapahtuvilla, kiinnityksien keskinäistä parempaa järjestystä koskevilla siirroilla on merkitystä vain siinä huutokaupassa, jossa ne on toimitettu.¹¹⁾

b) Sopimus *myyntietojen muuttamisesta* voi koskea varsin erilaisia määräyksiä, joista tärkeimmistä seuraavassa tulee tarkemmin puhe. Ensiksi käsittelemme sopimusta lakimääräisen alimman tarjouksen muuttamisesta, jolloin voi tulla kysymykseen joko sen alentaminen tai korottaminen.

Ilmeistä on, että *alimman tarjouksen alentamiseen*, mikä merkitsee sitä, että joku asianosainen luopuu oikeudestaan saada vaateensa sisällytetyksi alimpaan tarjoukseen,¹²⁾ lähinnä tarvitaan kaikkien niiden

⁹⁾ Ks. s. 189, 190, 192 ja 193.

¹⁰⁾ *Olivecrona*, mt., s. 46. *Lamm*, s. 74, katsoo, että tällaisissa etusijaa koskevilla siirroilla luonnollisesti vaaditaan sen velkojan suostumus, jonka saatava siirretään huonommalle sijalle, mutta että on epäselvää, onko lisäksi vaadittava kiinteistön omistajan tai uloshakijan vaiko näiden molempien suostumukset.

¹¹⁾ *Lamm*, s. 74 ja *Olivecrona*, mt., s. 46.

¹²⁾ Ks. *Wolff*, s. 185.

asianosaisten suostumukset, joiden vaateet alentamisen johdosta joutuisivat ulkopuolelle alimman tarjouksen, vaikka ne muutoin olisi ollut velkojainluetteloon merkittävä alimpaan tarjoukseen kuuluvina ja siten turvattuina. Koska alimpaan tarjoukseen sisältyvän kiinnitetyn velan pääoma on siirtyvä kauppasumman vähennyksenä ostajan vastattavaksi,¹³⁾ mutta sen ulkopuolelle lankeava saatava merkitään rahassa maksettavaksi, voi muutoksesta seurata, että tarjottu kauppahinta tulee pienemmäksi kuin se muutoin olisi, sillä ostaja tarvitsee tällöin enemmän käteisvaroja kaupan rahoitukseen. Alimman tarjouksen alentamiseen vaaditaan sen johdosta myös velallisen sekä uloshakijana olevan velkojan ynnä muiden jäljessä seuraavien oikeudenomistajien suostumukset, sillä heidän asemansa voi muutoksen johdosta tulla huonommaksi.¹⁴⁾ Niiden suostumusta, joiden vaateet muutoksen jälkeenkin sisältyvät alimpaan tarjoukseen, ei sitä vastoin tarvita, koskei heidän asemansa huonone.

Edellä esitetystä ilmenee, että alimman tarjouksen alentaminen vain harvoin voi tulla kysymykseen. Sama koskee sopimuksia, joiden tarkoituksena on aikaansaada, että alimpaan tarjoukseen sisältyvät kiinnitykset tulisivat rahassa maksettaviksi.¹⁵⁾ Yleensä ei ole käytännöllistä tarvetta tällaisten poikkeusten muodostamiseen, etenkin, koskei alimman tarjouksen alentaminen ole välttämätöntä, jotta myynti voisi tapahtua. Säädetäänhän UL 5:41,2:ssa, että myynti saa tapahtua, vaikkei alinta tarjousta tehdäkään, kunhan vain ne saamamiehet, joiden alimpaan tarjoukseen lasketut saamiset eivät tulisi täysin suoritteuiksi, suostuvat myymiseen eikä sitä vastusta uloshakija.

Alimman tarjouksen korottaminen ei varsinaisesti tule kysymykseen Suomen oikeudessa, ei ainakaan siinä merkityksessä, mikä sillä on esim.

¹³⁾ UL 5:27:n alkuperäisen muodon mukaan, ellei kiinnityksenhaltija viimeistään huutokauppakeskustelussa vaadi maksua, ja lainkohdan väliaikaisen sanamuodon mukaan (ks. s. 146) tällaisesta vaatimuksesta huolimatta.

¹⁴⁾ Vrt. *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 49; *Wolff*, s. 185 ja 186; *Lamm*, s. 74; *Almén*, *PM*, s. 188. — Toisin *Kurlbaum*, joka katsoo, ettei velallisen eikä uloshakijana olevan velkojan suostumusta tarvita. Hän huomauttaa, että velkoja, jolla on parempi oikeus saada kiinteistöstä suoritus saatavalleen, voi uloshakijana olevan velkojan hyväksi luopua tästä oikeudestaan tai myöntää viimeksimainitun saatavalle paremman sijan. Velallisella taas ei tällöin ole valtaa estää velkojia täten sopimasta, koska velkojat vain käyttävät heille kuuluvaa oikeuttaan näin menetellä (s. 38 ja 39). Huutokaupan hakijana olevan velkojan suostumus alimman tarjouksen alentamiseen on taas hänen mielestään tarpeeton sen perusteella, ettei edes lakimääräinenkin alin tarjous aina takaa velkojalle suoritusta hänen saatavastaan (s. 41).

¹⁵⁾ *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 49. Vrt. aikaisempaa esitystä s. 145 ja 146.

Ruotsissa. RUL:n mukaan voi-näet alimman tarjouksen määrän korottaa sekä huutokaupananoja että huonompioikeuksinen velkoja, joka lunastaessaan itselleen ulosotonhakijan saatavan tulee huutokaupananojan asemaan sekä voi antaa huutokauppatoimituksen jatkua omaan lukuunsa (RUL 118 ja 87 §).¹⁶⁾ Suomen oikeuden mukaan ei uloshakijana oleva velkoja voi vaatia, että hänen oma saatavansa tai jokin etusijaan nähden sen jäljessä oleva vaade asetettaisiin sellaiseen oikeudelliseen asemaan, että ne tultaisiin merkitsemään velkojainluetteloon alimpaan tarjoukseen sisältyviksi. Tosiasiallinen alimman tarjouksen korottaminen voi sen sijaan tapahtua prioriteettioikeuksien siirtoja suoritettaessa.

Sopia voidaan myös siitä, että myyminen tapahtuu sellaisin muute-
tuin ehdoin, että *saatavat*, jotka muuten olisi merkittävä velkojainluet-
teloon jäämään kauppahinnan vähennyksenä ostajan vastattaviksi, mää-
rätään *rahalla maksettaviksi* sekä että päinvastoin saatavat, jotka muu-
ten olisi pantava käteisesti suoritettaviksi, merkitäänkin *pysytettaviksi*
ostajan vastattavina.

Kuten jo alimman tarjouksen alentamista käsiteltäessä huomautet-
tiin,¹⁷⁾ voi edellisestä muutoksesta johtua, että ostaja tarvitsee enem-
män käteisvaroja, mikä saattaa aiheuttaa sen, että kauppahintakin tulee
alemmaksi. Jotta tällainen poikkeus legaalista määräyksistä saatet-
taisiin tehdä, on siihen saatava velallisen, uloshakijana olevan vel-
kojan ja alimman tarjouksen ulkopuolelle jäävien muiden oikeuden-
omistajien suostumukset ynnä tietenkin myöntymys niiltä velkojilta,
joiden saatavat täten merkitään rahassa maksettaviksi. — Kun taas
ostajan vastattavina pysytettäviksi merkitään saatavia, jotka muuten
olisi määrättävä rahassa suoritettaviksi, voi siitäkin aiheutua alemman
kauppahinnan saavuttaminen kuin olisi mahdollista legaalisia säännök-
siä noudatettaessa. Tällaiset vastattavina pysytettävät saatavat voivat
näet olla kalliskorkoisia tai ostohaluksen mielestä muutoin ehdoiltaan
epäedullisia. Muutoksen toteuttamiseen vaaditaan sen tähden niiden
suostumus, joiden asema muutoksen johdosta voi huonontua, jolloin
jälleen velallinen, uloshakijana oleva velkoja ynnä alimman tarjouksen
ulkopuolelle jäävät muut oikeudenomistajat tulevat kysymykseen.

Jos huutokauppa toimitetaan silloin kuin maatalouskiinteistöllä
vielä on tallella ulosmittauksen aikana kertynyttä satoa, on useinkin

¹⁶⁾ Ks. tarkemmin *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 48; *Alexanderson*, s. 12—14;
Lamm, s. 74. Vrt. *Kurlbaum*, s. 42.

¹⁷⁾ S. 219.

kaikkien asianosaisten edun mukaista sopia siitä, että *myyntiin sisällytetään samalla kertaa sekä kiinteistö että jäljellä oleva sato*. Velkojainluetteloon on silloin tehtävä myytävästä omaisuudesta tarpeellinen merkintä. Muutenhan on asian laita siten, että jos velkojan saatavasta on osa jäänyt peittymättä, on heti kiinteistön jälkeen tällainen sato myytävä (UL 5: 39,₂ verr. 6: 9,₂). Velkojain on tällöin usein vaikeata kiinteistöä myytäessä laskea, kuinka suuri osa saatavasta olisi jätettävä kauppahinnasta peittymättä, jotta sillä osalla voitaisiin maksaa sadon hinta. Velallisen kannalta on myös edullista järjestää asia edellä kerrotulla tavalla etenkin, kun maatalousministeriöllä on lunastusoikeus pakkohuutokaupoissa myytyihin tiloihin nähden.¹⁸⁾ Jos näet lunastusoikeutta tullaan käyttämään, joutuu tällöin myös sato lunastetuksi, mutta muussa tapauksessa lunastetaan vain kiinteistö, kun sitä vastoin sadon saa lopullisesti se, joka satoa erikseen myytäessä on siitä tehnyt korkeimman tarjouksen. Ilmeistä on tällöin, että maanviljelijän, jolle lunastusoikeutta käyttänyt virasto ehkä luovuttaa kiinteistön, on vaikeata tulla toimeen ilman satoa.

Muistutuksia tällaista järjestelyä vastaan on odotettavissa etupäässä irtaimistokiinnityksenhaltijan puolelta, mikäli hän on saapuvilla, sillä hän voi väittää tällaisen menettelyn loukkaavan hänen etujaan, koska kertynyt sato on käytettävä lähinnä hänen saatavansa suorittamiseksi. Sellainen muistutus estää sisällyttämästä myyntiin samalla kertaa kiinteistöä ja jäljellä olevaa satoa, ellei sadon myyntiä vaativana ole velkoja, jonka saatavan vakuudeksi on kiinteistökiinnitys. Viimeksimainittu oikeus käy näet ennen irtaimistokiinnityksenhaltijan oikeutta, koska kiinteistökiinnityksen haltijalla on yhtäläinen oikeus maasta lähteneeseen tuloon kuin kiinteistöönkin (KiinnitysA 18 § 2 mom.).¹⁹⁾

Asken sanottuun poikkeukselliseen menettelyyn on saatava velallisen, huutokaupanhakijana olevan velkojan sekä muiden saamamiesten suostumus, irtaimistokiinnityksenhaltijaan nähden kuitenkin vasta mainituin rajoituksin.

Epätietoista on, voidaanko eri sopimuksella muuttaa sitä järjestystä, joka on määrätty noudatettavaksi myynnissä (UL 5: 37 ja 38). Se voinee kuitenkin tapahtua, koska velkojainluettelon laatiminen ja myyntijärjestys ovat toistensa kanssa varsin likeisessä yhteydessä.²⁰⁾ Kaikkien huutokauppaan osallisten suostumus on tällöin tarpeen.

¹⁸⁾ Ks. L 14/1 1938.

¹⁹⁾ Ks. tarkempaa esitystä s. 204, aliv. 11).

²⁰⁾ Vrt. *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 77 ja 81 sekä *Almén*, PM, s. 193.

Edellämainittujen tapausten lisäksi on luonnollisesti olemassa monia muita,²¹⁾ mutta koska niillä ei ole sanottavaa käytännöllistä merkitystä, ei niihin ole syytä tässä kajota. Huomattava on kuitenkin, että legaalista määräyksistä poikkeavasta menettelystä voidaan sopia vain, mikäli on kysymys sellaisista myyntimääräyksistä, jotka merkitään velkojainluetteloon tai koskevat sen laatimista (UL 5 luv. 33 § verr. 34 §). Näin ollen ei esim. voida ennen tarjousten tekoa sopia, että myynti tapahtuu muulla tavalla kuin nostohuudolla (UL 5: 35),²²⁾ että tarjous on hyväksyttävä ilman UL 5: 40:ssä mainittua vakuutta, että kauppahinnan tilityspäivä on joskus 42:n päivän jälkeen (UL 5: 45 verr. 6: 9) sekä että ostaja ei saa kiinteistöä haltuunsa, vaikka hän on täyttänyt maksuvelvollisuutensa (UL 5: 49).

Nimenomaan on UL 5: 33:ssa säädetty, ettei sopimusta saa tehdä vastoin UL 5: 27₂:n määräyksiä, minkä sisällykseen nähden viittaamme aikaisempaan esitykseen.²³⁾

²¹⁾ Vrt. *Olivecrona*, *Förfarandet*, s. 77; *Wolff*, s. 184.

²²⁾ Vrt. *Forsman*, s. 248 ja 249.

²³⁾ Ks. s. 202 ss.

ÜBER ZWANGSVERSTEIGERUNG VON GRUNDSTÜCKEN

NACH DEM FINNISCHEN RECHT MIT BESONDERER BE-
RÜCKSICHTIGUNG EXEKUTIONSPROZESSUALER
FRAGEN.

I.

VORBEREITENDE MASSNAHMEN VOR DEM FEILBIETEN.

ZUSAMMENFASSUNG.

EINLEITUNG.

a. Träger und Inhalt der Vollstreckungsgewalt.

Das Ergebnis der historischen Entwicklung ist der Übergang der Ausführung der Vollstreckung von dem Gläubiger auf die Staatsorgane. Trotzdem blieb noch die frühere Auffassung bestehen, dass das Subjekt des Zwangsanwendungsrechtes der Gläubiger sei, wiewohl diejenige Ansicht immer allgemeiner wurde, nach welcher der Behörde eine von dem Gläubiger unabhängige Vollstreckungsgewalt zukam, die sich auf die Oberhoheit des Staates gründete. Da ein rechtmässiger Anspruch an sich keine Vollstreckbarkeit einschliesst, folgt daraus, dass die Auffassung, der Gläubiger sei der Träger der Vollstreckungsgewalt, falsch ist. Einer Ansicht gemäss, die in weiten Kreisen Beifall gefunden hat und der auch wir unserseits beistimmen, ist auch anzusehen, dass heutzutage der Staat allein der Inhaber und Träger der Vollstreckungsgewalt ist. Diese Gewalt wieder ist ein Teil der Staatsgewalt. Die Richtigkeit dieser Ansicht wird auch durch das positive Recht gestützt, denn nur wenn der Staat als Träger der Zwangsgewalt angesehen wird, kann die Hinderung und Störung der Vollstreckungsmassnahmen als Widerstand gegen die Staatsgewalt bezeichnet werden. Da sich verbrecherische Taten dieser Art gegen den Staat und nicht gegen den

Gläubiger richten, ist auch die Anklage nicht von dem Gesuch des Gläubigers abhängig, sondern die Taten stehen unter behördlicher Anklage. Es kann sogar der Gläubiger selbst sich als Täter am Verbrechen beteiligen, und es ist überdies zu bemerken, dass die Strafbarkeit der Tat durch später geschehende Rückgängigmachung des Vollstreckungsgesuches nicht getilgt wird. Das Dasein eines solchen strafrechtlichen Schutzes wäre schwer zu erklären, wenn nicht der Staat als Träger der Vollstreckungsgewalt angesehen würde. Da wieder die staatliche Zwangsgewalt weder durch Vereinbarung der Parteien aufgehoben noch gültig auf Andere übertragen werden kann, so muss angesehen werden, dass heutzutage der Staat ein absolutes Vollstreckungsmonopol besitzt.

Bei der Betrachtung des Inhalts der Vollstreckungsgewalt eignet sich zum Ausgangspunkt die Frage, welches die Hauptaufgabe des modernen Staates ist. Dabei ist zu bemerken, dass der Staat kein Selbstzweck ist, sondern für das Volk da ist, das seinen Grundbestandteil bildet. Zwar handelt der Staat im konkreten Vollstreckungsfalle dem Vorteil des privaten Gläubigers gemäss, das geschieht aber nicht nur um dem Gläubiger dazu zu verhelfen, das zu erreichen, worauf sich seine Forderung bezieht, sondern der Hauptzweck des Staates dabei ist, seine Rechtsordnung und die allgemeine Rechtssicherheit zu schützen. Dies ist auch eine der Hauptaufgaben des modernen Staates. Um die Rechtsordnung aufrecht zu erhalten, ist Selbsthilfe verboten. Damit die Lage der Mitglieder der Gesellschaft dadurch nicht schlechter werde als sonst, ist von Seiten des Staates den Ansprüchen ein Rechtsschutz als Gegengewicht angeordnet worden. Dieser wird teils dadurch geboten, dass der Inhalt des Anspruches durch die Rechtssprechung bindend und auktoritativ bekräftigt wird, teils dadurch, dass der Anspruch durch staatliche Massnahmen, nötigenfalls durch Zwang, erfüllt wird. Die Ansicht kann nicht gutgeheissen werden, dass der Vollstreckungsanspruch des Gläubigers nicht nur gegen den Staat, sondern auch gegen den Schuldner gerichtet sei, insofern dieser verpflichtet ist, sich in die Ausführung der Vollstreckung zu fügen. Diese Pflicht ergibt sich nämlich nur aus dem Verhältnis des Schuldners zur Staatsgewalt, der er unterstellt und somit verpflichtet ist, die Folgen seines Tuns und Lassens zu tragen.

Bei der Betrachtung der Natur der Vollstreckung, kann unseres Erachtens die Vollstreckung als ein durch die Vorschriften des Gesetzes geregeltes Verfahren definiert werden, das den Zweck hat durch amt-

liche Massregeln der öffentlichen Behörde einen vom Gesetz geforderten äusseren Zustand zu verwirklichen, der noch nicht da ist. Ihrer rechtssystematischen Stellung nach gehört die Vollstreckung entweder zum Zivil- oder zum Kriminalprozess, je nachdem sie den Zweck hat, der Erfüllung privatrechtlicher Ansprüche Rechtsschutz zu bieten, oder ein Strafurteil zu vollstrecken; sie ist aber von dem eigentlichen Rechtshandel zu unterscheiden, weil sie nicht die Aufgabe hat, einen Rechtsstreit zu entscheiden, sondern einem Anspruch zu genügen. Die Vollstreckung ist als ein besonderes, eigenartiges Rechtsinstitut anzusehen.

Bei dem Vollstreckungsverfahren gewährt das Rechtsschutzverfahren jedem Gläubiger einen selbständigen, von den übrigen Gläubigern unabhängigen Rechtsschutz. Jeder Gläubiger kann infolgedessen sein eigenes, die Gewährung des Rechtsschutzes betreffendes Gesuch vorlegen, das von selbständigen Rechtsschutzvoraussetzungen abhängig ist. Zweck des Gesuches ist das Recht geltend zu machen, zu dessen Sicherung um Rechtsschutz ersucht wird. Das bewirkt die durch Gesetzschriften geregelte Vollstreckungsgewalt, bei deren Ausübung die staatlicherseits geschehende Gewährung des Rechtsschutzes sich zeigt. Auch sind wir der Ansicht, dass bei der Vollstreckung der um Vollstreckung Ersuchende ein auf den Staat bezügliches subjektives öffentliches Recht zur Ausführung der Vollstreckung hat, während der Staat seinerseits die dem entsprechende Pflicht durch Vermittlung der zuständigen Staatsorgane erfüllt.

Prinzipiell setzt der Vollstreckungsanspruch einen um Vollstreckung ersuchenden Gläubiger und einen Schuldner voraus (Zweiparteienprinzip), die verschiedene Personen sein müssen, damit die Vollstreckung vorgenommen oder die schon begonnene Verrichtung zum Abschluss gebracht werden kann. Wie jeder Rechtsschutzanspruch, setzt der Vollstreckungsanspruch ausserdem noch einen Dritten voraus: den Staat. Es müssen aber einerseits der Vollstreckungsanspruch und andererseits der vollstreckbare materiale Anspruch auseinandergehalten werden. Der letztere bezieht sich nämlich als privatrechtlich nur auf den Schuldner und ist nur von ihm zu erfüllen, der erstere dagegen ist immer allgemeinrechtlicher Natur und bezieht sich auf den Staat. Das öffentlichrechtliche Rechtsverhältnis kann auch als ein bei beginnender Vollstreckung entstehendes, öffentlichrechtliches, dreigliedriges, aber zweiteiliges, einheitliches Rechtsverhältnis zwischen dem Exekutionsbeamten einerseits und den Parteien andererseits definiert werden.

Sein Inhalt besteht einerseits in der Pflicht des Exekutionsbeamten, die gesetzmässigen Exekutionshandlungen auszuführen und dem Recht der Parteien dazu, andererseits in der Gebundenheit der Parteien an die Exekution und ihrer Abhängigkeit von den von dem Exekutionsbeamten dabei ausgeführten Handlungen.

b. Der Vollstreckungstitel.

Nach dem finnischen Recht wird mit dem Vollstreckungstitel eine bestimmte Beschaffenheit und Form gemeint, die der Anspruch, um zur Ausführung gebracht werden zu können, haben soll. Aus der Natur des Vollstreckungstitels folgt, dass er im Gesetz ausdrücklich festgestellt sein muss. Das finnische Recht nennt vier solche Titel: das Urteil; der von dem Gericht bestätigte Vergleich und der in dem über das Schiedsrichterverfahren gegebenen Gesetz vorgeschriebene Schiedsrichterspruch; schriftliche Forderungsbelege bestimmter Art; auf Grund verschiedener Gesetzsvorschriften ohne Weiteres vollstreckbare Ansprüche. Das Aktenstück, welches den Vollstreckungstitel bildet, enthält doch im Allgemeinen keine ausdrückliche Bestimmung darüber, ob der Anspruch auf Grund desselben vollstreckbar ist, sondern das wird im Zusammenhang mit dem Exekutionsverfahren als dazu gehörend untersucht.

Ihrer Natur nach kann man zwei Arten von Vollstreckungstiteln unterscheiden: einheimische und ausländische. Die Souveränität des Staates gestattet es zwar nicht, dass auf seinem Gebiete ein fremder Staat sich in das Vollstreckungsverfahren einmischt, es kann aber durch eigene Gesetzgebung bestimmt werden, dass in gewissen Fällen Urteile und Entscheidungen ausländischer Gerichte sowie Resolutionen administrativer Behörden und ausländische Schiedsrichtersprüche in Finnland vollstreckt werden dürfen.

Als allgemeines Prinzip gilt, dass auf Ausführung der Vollstreckung Anspruch nicht geweckt werden kann, wenn kein vollstreckbarer Vollstreckungstitel da ist. Der Exekutionsbeamte soll es jedoch bei beginnender Vollstreckung ununtersucht lassen, ob ein vollstreckbarer Anspruch vorliegt oder nicht, denn die Untersuchung würde viel Zeit erfordern und wäre auch schwer auf gültige Weise auszuführen, da das Exekutionswesen in erster Instanz ganz in den Händen der administrativen Behörden liegt. Ausserdem ist zu bemerken, dass, wenn es sich um Vollstreckung eines Urteils handelt, die Untersuchung des

Anspruchs nicht in Frage kommen kann, weil dieser schon bei dem Prozess festgestellt worden ist. Was wieder den Vergleich und den Schiedsrichterspruch anbelangt, gründet sich die Vollstreckung auf das eigene Bestimmungsrecht der Parteien und ausserdem wird der Vergleich noch von dem Gericht bestätigt. Eine weitere Untersuchung des Anspruchs ist also in diesem Falle nicht nötig. Wenn auf schriftliche Forderungsbelege bestimmter Art sich gründende Ansprüche Objekt der Zwangsvollstreckung sind, hat zwar früher keine vom Gericht ausgeführte Untersuchung des Anspruchs stattgefunden und auch das eigene Bestimmungsrecht der Parteien ist nicht in Anspruch genommen worden. Statt dessen hat in solchen Fällen der Schuldner die Möglichkeit um Wiedergewinnung zu ersuchen und den Anspruch dadurch später zum Gegenstand der Untersuchung des Gerichts zu machen. Falls es sich wieder um verschiedene Ansprüche handelt, die auf Grund der Gesetzschriften ohne weiteres vollstreckbar sind, hat der Schuldner die Möglichkeit, durch Einspruch gegen die Exekution eine später stattfindende Untersuchung des Anspruchs und vorläufige Einstellung der Vollstreckung zu veranlassen. Der Vollstreckungstitel kann aber nur erweisen, was für ein Anspruch zur Zeit seiner Bestätigung vorlag, nicht aber, was für Veränderungen er später vielleicht erfahren hat. Die Abhängigkeit der Vollstreckung von dem materialen Anspruch zeigt sich darin, dass die Exekutionsbeamten sowohl zur Zeit des Exekutionsverfahrens als auch während desselben derartige später geschehene Veränderungen selbständig zu untersuchen und zu berücksichtigen haben. Der Vollstreckungstitel zeigt auch, wer zur Exekution berechtigt und wer verpflichtet ist sich darein zu fügen.

I. DAS VERHÄLTNIS DES KONKURS- UND DES VOLLSTRECKUNGSVERFAHRENS ZU EINANDER.

Da man gesagt hat, dass die Zwangsversteigerung von Grundstücken den Charakter eines partiellen Konkurses hat, haben wir Grund zu ermitteln, ob in dem Konkursrecht etwas zu finden ist, was geeignet wäre, über die Zivilvollstreckung und namentlich über einen Teil derselben, die öffentliche Zwangsversteigerung von Grundstücken, Licht zu werfen.

Betreffs der Ähnlichkeiten des Konkursverfahrens und der Zivilvollstreckung kann erwähnt werden, dass beide sich nur auf vollstreckbares Gut beziehen; in dem die Vollstreckung betreffenden Teil des

Konkursverfahrens und in der Zivilvollstreckung gibt es drei verschiedene Abschnitte: die Absonderung des Eigentums, der Verkauf desselben und die Verteilung der durch den Verkauf eingeflossenen Mittel; bei den beiden behält der Schuldner das Besitzrecht des Eigentums, bis es infolge der auf das Eigentum bezüglichen Rechtshandlungen ihm abhanden kommt; ein sonst nicht fälliges Guthaben wird infolge des Konkurses sowie der Exekution fällig; keines von den beiden Verfahren setzt mehrere Gläubiger voraus. Betreffs der Unterschiede seien die Verschiedenheiten erwähnt, die mit dem Rechtsgrund, dem Objekt, der Veranlassung und der Ausführungsweise der beiden Verfahren verknüpft sind. Der Grund des Konkurses ist die Insolvenz, die nicht der Grund der Ausführung der Vollstreckung zu sein braucht. Hinsichtlich des Objekts ist bei dem Konkurs die Vollstreckung prinzipiell eine Generalvollstreckung; die Formen der Zivilvollstreckung wieder sind in Bezug auf das Objekt spezialisiert, woraus sich dann Verschiedenheiten in mehreren Hinsichten ergeben. Betreffs der Veranlassung ist zu bemerken, dass die Vollstreckung nicht auf das Ansuchen des Schuldners in Angriff genommen werden kann, dass aber der Schuldner um Einleitung des Konkursverfahrens ersuchen kann. Über die Ausführungsweise sei erwähnt, dass der Konkurs ausser der Vollstreckung noch den Prozess enthält. Die Zivilvollstreckung wird von dem ordentlichen Exekutionsbeamten, die Vollstreckung beim Konkurs dagegen von der Konkursverwaltung ausgeführt. Das zeigt, dass das Konkursrecht und die Zivilvollstreckung sich auf so verschiedene Prinzipien gründen, dass aus dem ersteren nicht in vielen Beziehungen ein klareres Licht auf die letztere fällt. Obwohl der Konkurs und die Zwangsversteigerung von Grundstücken mehrere Ähnlichkeiten aufweisen, sind die Unterschiede doch so bedeutend, dass aus dem Konkursverfahren im Allgemeinen keine Direktive in den die Zwangsversteigerung von Grundstücken betreffenden Fragen zu erhalten ist. Die beiden sind vielmehr eigenartige zum Vollstreckungsrecht gehörende Rechtsinstitute und für jedes gelten seine speziellen detaillierten Gesetzschriften.

II. ÜBER DEN BEGRIFF DES UNBEWEGLICHEN VERMÖGENS.

Bei Erörterung der Frage, was in dem finnischen Zwangsversteigerungsgesetz mit einem Grundstück gemeint wird, glauben wir zwei Begrenzungen zu finden. Einerseits können nämlich die Zwangsversteigerungsvorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes sich nur auf

unbewegliches Vermögen beziehen, das Gegenstand des Besitzrechtes sein kann, andererseits kann es sich nur um unbewegliches Vermögen handeln, das seiner Grösse nach deutlich bestimmt ist. Aus diesem Grunde wird man, scheint es uns, zu dem Ergebnis kommen, dass, wenn es sich um öffentliche Zwangsversteigerung handelt, mit unbeweglichem Vermögen eigentlich gemeint wird:

eine in das Grundregister einer Stadt oder der Provinz eingetragene Liegenschaft oder ein Bruchteil davon;

ein Bauplatz oder ein Bruchteil davon, in welchem Falle sowohl eine Stadt als ein Flecken in Betracht kommen kann, wenn sie eine besondere Kommune bilden;

eine auf dem Lande oder in einer Stadt gelegene Industrieanlage mit dazu gehörenden Gebäuden, wenn ihr Besitzer zum Boden ein bleibendes Recht hat.

Zu bemerken ist doch, dass, obschon eine im 2. § der am 9. 11. 1868 erlassenen Hypothekenverordnung genannte auf dem Boden eines Anderen stehende Anlage, zu welcher ein oder mehrere Zimmer und Gebäude gehören und die mit Zustimmung des Grundbesitzers gegründet ist und samt dem Verwaltungsrecht zum Boden selbst ohne den Grundbesitzer zu hören einem Dritten abgetreten werden kann, nach dem finnischen Recht als bewegliches Vermögen anzusehen ist, dieselbe dennoch den das unbewegliche Vermögen betreffenden Versteigerungsvorschriften gemäss in öffentlicher Zwangsversteigerung verkauft wird.

Obwohl es manchmal wichtig wäre zu wissen, was bei der Zwangsversteigerung ohne Weiteres mit dem unbeweglichen Gute folgt, bleibt diese Frage oft eine Auslegungsfrage, weil in dem finnischen Recht positive Gesetzschriften darüber zum grossen Teil fehlen.

III. DER BEGRIFF DER ÖFFENTLICHEN ZWANGS- VERSTEIGERUNG VON GRUNDSTÜCKEN.

Wenn der Verkauf gemeint ist, bedeutet die Versteigerung das Feilbieten eines Eigentums, nicht einem bestimmten Käufer, sondern einer unbestimmten Gruppe von Personen, nämlich den anwesenden Kauflustigen, wobei der unter ihnen stattfindende Wettbewerb den Preis bestimmt. Von objektiven Standpunkt aus betrachtet, kann man doch nur fordern, dass Möglichkeit zum Wettbewerb existiert hat, wenn gleich diese Gelegenheit nicht benutzt worden wäre.

Über die rechtliche Natur der öffentlichen Zwangsversteigerung von Grundstücken sind zwei Haupttheorien vorgebracht worden: die Kaufvertragstheorie und die öffentlichrechtliche Theorie. Die Kaufvertragstheorie bedeutet, dass auf die Zwangsversteigerung von Grundstücken die den Kauf betreffenden Rechtsvorschriften angewandt werden. Die Anhänger der öffentlichrechtlichen Theorie wieder sind der Ansicht, dass der Versteigerer, indem er die Auktion abhält und das Angebot annimmt, als Vertreter der öffentlichen Gewalt handelt, und nicht als privatrechtlicher Vertreter des Gläubigers oder des Subhastaten, wie es sich nach der Kaufvertragstheorie verhält. Durch Amtsgeschäft des sich auf die Staatsgewalt stützenden Beamten wird das Grundstück dem Subhastaten benommen und in den Besitz des Erstehers übergeben. Das Recht zum Besitz des Grundstücks geht also aus öffentlichrechtlichem Grunde auf einen Anderen über.

Der öffentlichrechtlichen Theorie beitreten wir die öffentliche Zwangsversteigerung von Grundstücken nach dem finnischen Recht folgendermassen:

Die öffentliche Zwangsversteigerung von Grundstücken ist ihrer Natur nach ein prozessuales, eine Vollstreckung enthaltendes Verfahren, durch welches unter Vermittlung der staatlichen Behörden der Erfüllung rechtlicher Ansprüche der vom Staat garantierte Rechtsschutz geboten wird, was dadurch geschieht, dass der Exekutionsbeamte auf ein an ihn gerichtetes Ansuchen, nachdem er durch öffentliche Bekanntmachung die Realisation angekündigt hat, den Versteigerungsbedingungen gemäss und durch Annahme des von Seiten der bei der Verrichtung Anwesenden ihm als dem Vollstreckungsorgan gemachten höchsten Angebotes dem Ersteher das Recht zum Besitz des Grundstücks begründet und dem höchsten Angebot gemäss das Realisieren des ausgepfändeten Grundstücks verordnet.

IV. DIE ALLGEMEINEN VERANLASSUNGSVORAUSSETZUNGEN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG VON GRUNDSTÜCKEN.

Nach dem finnischen Recht kann öffentliche Zwangsversteigerung von Grundstücken hauptsächlich auf vier verschiedenen Wegen veranlasst werden, nämlich:

- 1) durch Entscheidung des Gerichts oder eine vom Zwangsvoll-

strecker in anderem als dem ZVG. 2:22 gemeinten exekutiven Urkundenprozess ausgefertigte Resolution, durch einen vom Gericht bestätigten Vergleich, durch einen in dem über das Schiedsrichterverfahren gegebenen Gesetz vorgeschriebenen Schiedsrichterspruch und durch gewisse auf das Gesetz begründete Ansprüche, wenn in diesen Fällen die Zahlungspflicht jemandem auferlegt ist; 2) durch Resolution des Zwangsvollstreckers, wenn durch Schuldklage ein Guthaben abgefordert wird, für welches das Grundstück hypothekiert oder sonst verpfändet ist (ZVG 2:17₂); 3) durch ein von den Verwaltern einer Konkursmasse nach 71 § 2 Mom. der Konkursverordnung eingereichtes Gesuch, dass ein zur Masse gehörendes Grundstück durch Exekutionsverfahren verkauft werden möge; 4) wenn der Landeshauptmann das Verkaufen des Grundstücks in dem Falle verordnet hat, dass gewisse Holzwarengesellschaften in Exekutionsversteigerung ein auf dem Lande befindliches Grundstück gekauft haben, ohne es doch innerhalb der Frist wieder zu verkaufen.

Auch auf Grund der Urteile und Entscheidungen ausländischer Gerichte und der Resolutionen administrativer Behörden und ausländischer Schiedsrichtersprüche kann in gewissen Fällen um Zwangsversteigerung von Grundstücken ersucht werden.

Bevor die Versteigerung eines Grundstücks angekündigt werden kann, muss zuerst seine Beschlagnahme bekannt gemacht werden. Ein Grundstück darf doch im Allgemeinen nicht verkauft werden, ehe das Urteil oder die Resolution rechtskräftig geworden ist. Eine Ausnahme machen doch in Wechsel- und Schecksachen gefällte Urteile.

V. DER VERSTEIGERER UND DIE PARTEIEN.

Die Zwangsversteigerung eines auf dem Lande liegenden Grundstückes wird entweder von dem Gerichtsvollzieher oder von dem Vollstreckungsbeamten oder von einer geeigneten Person abgehalten, welche der Gerichtsvollzieher zum Vollstreckungsbeamten in einer bestimmten Sache oder in einem Bezirke erwählt hat. In einer Stadt kann die Versteigerung im Allgemeinen nur von dem Magistrat veranstaltet werden. Der Verrichtung soll in der Regel ein unanfechtbarer Zeuge beiwohnen, dessen Abwesenheit doch die Versteigerung nicht rückgängig macht.

Da der Vollstreckungsanspruch sich gegen den Staat richtet und auf das öffentliche Recht begründet ist und ein selbständiges öffentlich-

rechtliches Rechtsverhältnis erzeugt, ist die Frage nach den Subjekten dieses Rechtsverhältnisses oder den Parteien bei der Vollstreckung formell d.h. unabhängig von dem zwischen Gläubiger und Schuldner existierenden privatrechtlichen Verhältnis und dessen Subjekten zu bestimmen. Demgemäss können bei der Zwangsversteigerung eines Grundstückes als Parteien die Personen angesehen werden, in deren Namen die Vollstreckung ausgeführt wird, und diejenigen, gegen welche sie gerichtet ist. Der Versteigerungsansucher und der Schuldner können passend eigentliche Parteien genannt werden. Ausser ihnen beteiligen sich am Versteigerungsverfahren manche Andere, deren Vorteil in Frage steht. Mit einem gemeinsamen Namen können sie samt dem Versteigerungsansucher und dem Schuldner als Parteien in weitem Sinne bezeichnet werden.

Der Beitritt existiert nach dem finnischen Recht nicht, was sich aus den Vorschriften in ZVG 5: 18 erklärt.

Die Nachfolge bedeutet in dem Exekutionsverfahren, dass, wenn eine von den Parteien aufgehört hat Partei zu sein, eine dritte Person, die früher ausserhalb des Exekutionsverfahrens stand, an ihrer statt das Subjekt des vollstreckungsrechtlichen Rechtsverhältnisses wird, während die Exekution trotzdem ununterbrochen fortgesetzt wird und die neue Partei dieselbe exekutionsprozessuale Stellung einnimmt, welche sein Vorgänger einnahm. Die exekutionsprozessuale Grundlage des Parteienachfolgeinstituts ist der Umstand, dass in einem wohlgeordneten Exekutionsverfahren die Einleitung einer neuen Vollstreckung vermöge desselben Anspruchs muss vermieden werden können, wenn eine neue Partei Partei wird. Bei der durch den Tod einer Partei veranlassten Nachfolge ist als Nachfolger derjenige anzusehen, der nach dem Tode die Sachlegitimation mit Bezug auf das durch das Exekutionsverfahren erzeugte materiale Rechtsverhältnis hat, und die Nachfolge findet ipso jure d.h. unmittelbar nach dem Tode der Partei statt. Der Verlust der Sachlegitimation veranlasst auch hinsichtlich des Insolventen die Parteienachfolge. Auch der Abschluss des Konkurses kann den Verlust der Sachlegitimation veranlassen, der die Parteienachfolge zur Folge haben kann. Auch eine materiale Einzelnachfolge hinsichtlich sowohl des Versteigerungsansuchers als des Schuldners veranlasst bei dem ein Grundstück betreffenden Zwangsversteigerungsverfahren die Parteienachfolge.

VI. DIE ERSTEN FÜR DIE ZWANGSVERSTEIGERUNG EINES GRUNDSTÜCKS ZU TREFFENDEN MASSREGELN.

1. *Klarlegung der wirtschaftlichen Art und der rechtlichen Verhältnisse des Grundstücks.*

Die wirtschaftliche Art geht aus der Beschreibung und der Abschätzung hervor. Diese sind für die Kauflustigen von so grosser Bedeutung, dass die Versteigerung annulliert werden muss, wenn über dieselbe aus dem Grunde Beschwerde eingelegt wird, dass ein solches Aktenstück nicht ausgearbeitet oder bei der Versteigerung nicht vorgelesen worden ist. Zur Klarlegung der rechtlichen Verhältnisse sollen das Lasteninstrument, die das Besitzrecht des Schuldners dartuenden Aktenstücke sowie andere zur Ermittlung der Natur des hypothezierten oder registrierten Rechtes nötigen Erklärungen angeschafft werden. Für ein Landgrundstück ist ein Grundregistrauszug, für ein Stadtgrundstück in der Regel ein Baustellenregistrauszug anzuschaffen.

2. *Ankündigung der Versteigerung.*

Durch Zwangsversteigerung sucht man für das Grundstück einen möglichst hohen Preis zu erhalten, und das ist durch gegenseitigen Wettbewerb um so besser zu erzielen, je zahlreichere Personen von der abzuhaltenden Versteigerung Kenntnis erhalten haben. Die Versteigerung wird auf zweierlei Weise bekannt gemacht: teils durch öffentliche Kundgebung und teils durch besondere Einladungsbriefe. Wenn eine Versteigerung nicht so angekündigt worden ist, wie im Gesetz vorgeschrieben, muss sie infolge einer Beschwerde im Allgemeinen annulliert werden. Ebenso, wenn Einladungsbriefe nicht ausgesickt worden sind. Die Versteigerung ist doch gültig, wenn sie rechtskräftig wird, wenngleich in obenerwähnten Beziehungen ein Mangel da wäre.

VII. ZEIT UND ORT DER VERSTEIGERUNG. VERHANDLUNG DER PARTEIEN.

Die Zeit der Versteigerung wird von dem Versteigerer bestimmt, wobei er jedoch viele Sondervorschriften zu beachten hat, von denen die wichtigste die Frist, auf dem Lande vier Monate, in Städten drei Monate, betrifft, über welche die Verrichtung nicht hinausgeschoben werden darf. Wenn der Verkauf aus Gründen, die vom Versteigerer

abhängen, nach der festgesetzten Frist stattfindet, kann er nach den allgemeinen Vorschriften wegen Dienstvergehens zur Strafe und zur Vergütung des veranlassten Schadens verurteilt werden.

Über den Ort existieren mancherlei Vorschriften. Als allgemeine Regel ist anzusehen, dass eine Versteigerung, die nicht an einem gehörigen Ort abgehalten worden ist, einer in vorgeschriebener Ordnung eingelegten Beschwerde zufolge annulliert werden muss. Davon gibt es aber verschiedene Ausnahmen.

Die Verhandlung der Parteien hat den Zweck, den Parteien Gelegenheit zu geben, ihre Guthaben anzumelden und überhaupt ihre Rechte geltend zu machen und über die Verkaufsbedingungen zu beschliessen. Wenn keine Forderungen mehr angemeldet werden, schliesst der Versteigerer die Verhandlung ab, wonach keine Anmeldungen mehr gemacht werden können, um in das Gläubigerverzeichnis an der Stelle eingetragen zu werden, die ihnen bei zeitig gemachter Anmeldung zugekommen wäre. Ein verspäteter Gläubiger erhält Dividende erst nach den ins Gläubigerverzeichnis eingetragenen Guthaben.

VIII. ANNULLIERUNG DER ZWANGSVERSTEIGERUNG.

Eine angekündigte Versteigerung kann nur aus einem triftigen Hinderungsgrunde annulliert werden. Ein solcher ist vorhanden, z.B. wenn der Versteigerungsveranlasser sein Gesuch zurücknimmt oder um Aufschub des Verkaufs ersucht und wenn der Schuldner das einzutreibende Guthaben nebst Unkosten bezahlt. Nach dem finnischen Recht ist ein Hammerschlag, vorausgesetzt, dass ein Sechstel des Verkaufspreises erledigt wird, die äusserste Zeitgrenze, vor welcher die Versteigerungsverrichtung noch unterbrochen werden kann.

IX. DAS GLÄUBIGERVERZEICHNIS.

A. *Allgemeine Vorschriften über das Gläubigerverzeichnis und seine Bedeutung.*

Die Zwangsversteigerung von Grundstücken berührt auch die Interessen der Gesellschaft, weshalb durch Gesetzgebung festzustellen ist, unter welchen Voraussetzungen ein Grundstück dem Meistbietenden überlassen werden kann. Dabei ist eine Entscheidung anzustreben, wodurch die Interessen aller Parteien in möglichst hohem Grade unpar-

teilsch berücksichtigt werden. Bei der Bestimmung der leitenden Grundsätze der Verständigung und bei der Entscheidung der Frage, unter welchen Bedingungen der Verkauf stattfinden kann, erbieten sich viele verschiedene Verfahren, z.B. diejenigen, die sich auf das Deckungsprinzip, auf das Übernahmeprinzip oder auf das Lösungsprinzip gründen.

Das Deckungsprinzip enthält, dass der Verkauf nur dann stattfindet, wenn der gebotene Verkaufspreis alle die Guthaben deckt, die ein besseres Recht haben als dasjenige, welches durch die Exekution abgefordert wird. Das Übernahmeprinzip wieder bedeutet, dass die Hypotheken und übrige das Grundstück betreffende Sachenrechte ohne besondere Vereinbarung des Meistbietenden mit dem Inhaber eines solchen Rechtes im Grundstück gültig bleiben. Das Lösungsprinzip ist dann vorhanden, wenn das Grundstück frei von allen Lasten verkauft wird, wobei auch diejenigen Berechtigten, die für ihre Ansprüche ein besseres Recht haben als der Exekutionsveranlasser, gezwungen sind die Bezahlung aus dem Verkaufspreis herauszunehmen, obgleich ihre Guthaben nicht fällig geworden wären, und wobei der Verkauf unabhängig davon stattfindet, ob der Verkaufspreis hoch genug ist, um solche Guthaben zu decken, oder nicht. Das Lösungsprinzip in diesem Sinne ist in dem finnischen Recht nicht zur Anwendung gekommen.

Die Anwendung des Deckungsprinzips in dem finnischen Recht geht aus den Vorschriften ZVG 5: 28 hervor, nach denen das geringste Gebot, das bei dem Verkauf eines Grundstücks angenommen werden darf, grösser sein soll als die Summe derjenigen Guthaben und Zwangsvollstreckungs- und übrigen Kosten, die aus dem Verkaufspreis mit besserem Recht zu bezahlen sind als die einzutreibenden Summen. Daran schliessen sich die Vorschriften ZVG 5: 41,2. Der Versteigerer berechnet das s.g. geringste Gebot, d.h. die Summe, die das Angebot überschreiten soll, bevor der Verkauf stattfinden kann, und trägt es in ein besonderes Gläubigerverzeichnis ein, das er aufsetzt, nachdem die Verhandlung der Parteien abgeschlossen ist. Ebenso wie in dem deutschen Recht (ZVG § 44), bedeutet also nach dem finnischen Recht das geringste Gebot, dass das Deckungsprinzip von Amtswegen zu beachten ist. Dieses Prinzip ist auch in dem finnischen Recht hauptsächlich in derselben Weise wie in Deutschland und in den skandinavischen Ländern verwirklicht.

Das Übernahmeprinzip ist ZVG 5: 27 durch die Vorschrift zur Befolgung bestimmt worden, dass das Kapital derjenigen Schuld, für wel-

che die bestätigte Hypothek mit besserem Recht als Garantie gültig ist als die einzutreibende Summe, als Abschlag der Kaufsumme auf die Verantwortung des Käufers übergehen soll, wenn der Hypothekengläubiger nicht spätestens bei der Versteigerungsverhandlung Bezahlung fordert. Es ist richtig anzusehen, dass dabei die Hypothekengläubiger, die zu ihren Forderungen besseres Recht haben als der Versteigerungsveranlasser, nicht verpflichtet sind, für ihre Guthaben Bezahlung in barem Gelde anzunehmen, obwohl sie berechtigt sind Barzahlung zu fordern, wenn die Guthaben auch nicht fällig geworden sind. Wegen der dagewesenen Krise ist jedoch ZVG 5: 27 vorläufig dahin geändert worden, dass das Kapital derjenigen Schuld, deren Hypothek mit besserem Recht gültig ist als die gepfändete Summe, als Abschlag der Kaufsumme auf die Verantwortung des Käufers übergehen soll. Dadurch ist also einem solchen Gläubiger vorläufig das Recht benommen, Barzahlung zu erhalten, wenn ein Gläubiger mit schlechterem Recht der Exekutionsveranlasser ist. Ein Hypothekengläubiger dagegen, dessen Forderung ein schlechteres Recht hat als die des Exekutionsveranlassers, muss sich darein fügen, dass er die Bezahlung in barem Geld erhält, wenn er nicht vor der Verteilung der Kaufsumme sich mit dem Käufer darüber verständigt, dass das Kapital des Guthabens auf die Verantwortung des Käufers übergeht und das Hypothekenrecht in Geltung bleibt.

Das Deckungsprinzip gilt sowohl für Hypotheken als für andere Forderungen, während das Übernahmeprinzip sich nur auf Hypotheken bezieht.

Die rechtliche Bedeutung des Gläubigerverzeichnisses besteht darin, dass es die gesetzliche Grundlage der Verteilung des Verkaufspreises bildet (ZVG 6: 9₁). Auch in manchen anderen Hinsichten ist dies Verzeichnis für die Versteigerungsbedingungen und die Art und Weise bestimmend, wie die Versteigerung abgehalten wird, und namentlich dafür, ob alternative Angebote gemacht werden oder nicht.

B. Genauere Vorschriften über das Gläubigerverzeichnis.

Bezahlungsforderungen und übrige Rechte werden nach dem finnischen Recht in folgender Prioritätsordnung ins Gläubigerverzeichnis eingetragen: 1) die Exekutions- und übrige Vollstreckungskosten; 2) die Löhne des vorigen und des laufenden Jahres für diejenigen, welche für die Bewirtschaftung des Grundstücks bei dem Besitzer im Dienst gewesen sind; 3) die fälligen Auslagen des laufenden und der drei vori-

gen Jahre für eine ausserhalb der Prioritätsordnung bleibende Reallast, sofern das Grundstück vermöge spezieller Vorschriften noch für die Auslagen haftet; 4) das Pfandrecht des unbezahlten Verkaufspreises, die hypothezierten Pfandrechte und übrige hypothezierte oder ins Mietregister eingetragene Sachenrechte; 5) das Nutzrecht an einem Pachtgrundstück, das der Pächter auf Grund eines Pachtbriefes in Besitz genommen hat, der nicht hypotheziert oder nicht registriert, aber gehörig bestätigt ist, wann dies nötig ist, sowie das Zimmermietrecht, wenn ein nicht hypothezierter Mietvertrag schriftlich geschlossen ist und der Mieter die vermietete Wohnung in Besitz genommen hat; 6) Bezahlungsforderungen, die zu keiner von den oben aufgezählten Gruppen gehören, für die aber das Grundstück in Beschlag genommen ist.

Andere als die oben aufgezählten Ansprüche sollen nicht ins Gläubigerverzeichnis aufgenommen werden.

X. GERINGSTES ANZUNEHMENDES GEBOT.

Das Deckungs- und das Übernahmeprinzip wird durch das s.g. geringste Gebot in die Wirklichkeit umgesetzt. Das geringste Gebot bestimmt einerseits, welches der niedrigste Verkaufspreis ist, der bei der Versteigerung, wenn nicht anders verabredet wird, geboten werden soll, damit das Gebot angenommen werden kann. Andererseits teilt es die nach dem gegenseitigen Prioritätsrecht geordneten Rechte und Forderungen, die bei der Verrichtung zu berücksichtigen sind, in eine bessere und eine schlechtere Klasse ein. Die bessere Klasse umfasst die Pfand- und die übrigen Rechte, die der Verkauf nicht schwankend machen darf, sowie Bezahlungsforderungen, die bei stattfindendem Verkauf vor dem einzutreibenden Guthaben aus dem Verkaufspreis zu erlegen sind. In die schlechtere Klasse wieder gehören die Rechte und Forderungen, die der Verkauf zunichte machen kann. Die Einteilung geschieht so, dass der besseren Klasse diejenigen Rechte und Forderungen zugeteilt werden, die ein besseres Recht haben als das einzutreibende Guthaben. Nach dem finnischen Recht bedeutet also das geringste Gebot eine im Vergleich mit dem Wert des Grundstücks veränderliche Grösse, die von zwei Umständen, nämlich von der Prioritätsstellung des einzutreibenden Guthabens und von der Grösse der Forderungen, die mit besserem Recht gelten als das einzutreibende Guthaben, abhängig ist.

Zur Mässigung des geringsten Gebotes ist ZVG 5: 28,₂ vorgeschrieben worden, dass, wenn aus dem Grundstück ein erspartes Einkommen

da ist, die Summe, welche das geringste Gebot überschreiten soll, je nach dem Wert des Einkommens geringer zu bestimmen ist. Die Vorschrift gründet sich darauf, dass, da der Geldwert eines solchen ersparten Einkommens mitsamt dem Verkaufspreis zu verteilen ist, der letztere nicht die Gesamtsumme aller Guthaben zu betragen braucht, damit diese vollständig gedeckt werden. Wenn der Betrag des ersparten Einkommens so gross ist, dass er alle vor dem einzutreibenden Guthaben ins Gläubigerverzeichnis eingetragenen Kosten und Guthaben deckt, braucht ein geringstes Gebot nicht festgestellt zu werden.

Wenn mehrere Exekutionsveranlasser da sind, wird das geringste Gebot nach demjenigen Guthaben berechnet, welches das beste Recht hat. Wenn es sich wieder um mehrere Guthaben desselben Gläubigers oder um verschiedene Teile derselben Forderung handelt, ist das geringste Gebot nach dem Guthaben, welches das bessere Recht hat, oder nach dem Teil desselben zu berechnen.

Wenn das Angebot sich nicht auf eine Summe beläuft, die das geringste Gebot deckt, wird der Verkauf zunichte, falls die Gläubiger, deren zu dem geringsten Gebot gerechnete Guthaben durch den gebotenen Verkaufspreis nicht ganz gedeckt würden, nicht dazu ihre Zustimmung geben und falls überdies der Versteigerungsverursacher sich dem Verkauf widersetzt (ZVG 5: 41,2).

Die Versteigerung ist auf einen Abänderungsantrag zu annullieren, wenn kein geringstes Gebot festgestellt worden ist, obgleich das hätte geschehen sollen.

XI. ABÄNDERUNG DER VERKAUFSBESTIMMUNGEN EINER VERABREDUNG ZUFOLGE.

Die Vorschriften darüber, was bei dem Aufsetzen des Gläubigerverzeichnisses zu beobachten ist, sind ihrer Natur nach nicht zwingende Rechtsvorschriften, sondern kann davon abgewichen werden, wenn alle, deren Recht die Abänderung betrifft, darüber einig sind. Durch eine derartige Verabredung können einerseits die gegenseitigen Vorzugsrechte der Gläubiger, andererseits die Verkaufsbestimmungen anders geregelt werden als das Gesetz vorschreibt (ZVG 5: 33). Die grosse Bedeutung der Verabredung besteht darin, dass dadurch ein oft verwickelter und wirres Verfahren vereinfacht werden kann.

Die Verabredung soll spätestens bei der Gläubigerverhandlung getroffen werden, weil das mit der Verabredung übereinstimmende

Gläubigerverzeichnis nach Abschluss der Verhandlung aufgesetzt wird. Zu der Abänderung ist die Zustimmung derer zu erhalten, deren rechtliche Stellung möglicherweise durch die Abänderung weniger vorteilhaft werden kann, als sie bei Anwendung der legalen Vorschriften würde. Es ist zu fordern, dass sie ihre Zustimmung ausdrücklich zu erkennen geben, weshalb es nicht genügt, dass sie anwesend schweigen.

Unsicher ist, ob durch besondere Verabredung die für den Verkauf vorgeschriebene Ordnung geändert werden kann (ZVG 5: 37 und 38). Das dürfte doch geschehen können, da das Aufsetzen des Gläubigerverzeichnisses und die Verkaufsordnung mit einander in recht nahem Zusammenhang stehen. Zu bemerken ist, dass über ein von den legalen Vorschriften abweichendes Verfahren nur Verabredung getroffen werden kann, insofern es sich um Verkaufsvorschriften handelt, die ins Gläubigerverzeichnis eingetragen werden oder das Aufsetzen desselben betreffen. Unter solchen Umständen kann z. B. nicht, bevor die Angebote gemacht sind, verabredet werden, dass der Verkauf anders als durch erhöhtes Gebot geschieht, dass das Angebot ohne geleistete Sicherheit anzunehmen ist und dass der Käufer nicht in Besitz des Grundstücks gelangt, obgleich er seine Zahlungspflicht erfüllt hat.

PAINOVIRHEITÄ

- S. 45 6 rivi alh. tilaluotonsa pitää olla tilaluontonsa
- » 51 5 rivi alh. piste pois sanan mitkä edestä
 - » 83 8 rivi alh. on jättämättä p.o. jättämällä
 - » 98 alav. ensi rivi on §ään p.o. §:ään.
 - » 133 sivunumero puuttuu
 - » 187 15 rivi alh. henkilölle jälkeen puolipiste pilkun tilalle
 - » 222 2 rivi alh. numeron 27 jälkeen pilkku

HINTA 90 MK