

JUHLAJULKAISU

SIMO ZITTING

1915 · 14/2 · 1985

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

Vammala 1985. Vammalan Kirjapaino Oy.

ISSN 0356-7222

ISBN 951-855-076-X

ISBN 978-951-855-870-8 (PDF)

Hajautetuista omistussuhteista

1. Ongelman taustasta ja suhteiden synnystä

Rakennus on oikeusjärjestyksemme mukaan hyvin ongelmallinen oikeusobjekti. Rakennuksella tulee aina olla alustansa. Se on välttämättömyys, joka heijastuu aina rakennukseen kohdistuvan oikeuden luonnehdintaan. Jos rakennus kuuluu maapohjan omistajalle, luetaan se kiinteään omaisuuteen, muutoin sen sanotaan olevan irtainta omaisuutta. Ensin mainittua tilannetta tarkoittaen asia ilmaistaan usein myös siten, että rakennuksen sanotaan kuuluvan kiinteistöön: rakennus on epäitsenäinen esine.

Kiinteistöön kuulumatonkin rakennus edellyttää jonkin oikeusperusteen olemassaoloa, joka oikeuttaa pysyttämään rakennuksen alustallaan. Kun maapohjaan kohdistuva hallintaoikeus turvaa rakennuksen hallinnan ja hyväksikäytön mahdollisuuden, havaitaan kuinka kiinteistöön kuulumattomankin rakennuksen ja maapohjan välillä vallitsee tietty riippuvaisuussuhde.¹

Rakennuksen haltijan oikeusasemaa koskevissa selvityksissä on lähdetty siitä, että rakennukseen kohdistuvan oikeuden pohdinta erotetaan rakennuksen paikoillaanpito-oikeutta koskevasta tarkastelusta. Tällainen tarkastelutapa on sovelias ratkaistaessa erilaisissa *sivullissuhteissa* esiintulevia kysymyksiä. Tällöin haetaan vastausta siihen, sitooko hallinnan oikeusperuste kiinteistönomistajan seuraajaa kysymyksen ratketessa rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvien oikeuksien osalta eri perustein. Rakennuksen osalta lähdetään yleisesti sitomattomuussäännön pohjalta, maapohjan hallintaoikeutta koskevan kysymyksen määräytyessä kyseessä olevaa hallintaperustetta koske-

¹ Rakennuksen ja maapohjan yhteenkuuluvuuden osalta viitataan tässä yhteydessä Kartion ja kirjoittajan tutkimuksiin *Kartio*, Rakennuksen omistajan oikeusasemasta, Vammala 1974 ja *Majamaa*, Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton vakuutena, Vammala 1978. Ks. myös *Zitting–Rautiala*, Esineoikeuden oppikirja, Vammala 1982, s. 48–49 ja *Zitting*, Liittymäsuhteongelma – tarpeisto, ainesosa, rasite, LM 1982 s. 409 ss.

vien erityissäännösten mukaan. Sitomattomuussäännöstä poikkeaminen edellyttää, kuten Zitting asian ilmaisee, erityistä perustetta.²

Asianosaisten, sopijapuolten välisiä suhteita on yleisesti ryhdytty tarkastelemaan saman konstruktion pohjalta kuin sivullissuhteitakin. Kun henkilö rakentaa toisen maalle, niin toki useimmissa tapauksissa sovitaan maanomistajan kanssa erikseen rakennuksen paikoillaanpittämiseen oikeuttavasta *käyttöoikeudesta*. Käyttöoikeutta koskevalla sopimuksella asianomaiset muutoilevat keskinäisen sopimussuhteensa tietynsisältöiseksi. He toisin sanoen sopivat ehdoista. Useimmiten ne koskevat oikeudesta maksettavaa korvausta ja suhteen kestoaikaa. Voidaan myös sopia siitä, miten tai minkä periaatteiden pohjalta sopijapuolten keskinäiset suhteet järjestetään *sopimussuhteen päätyttyä*. Vaihtoehtoja on useita. Rakennus jää kiinteistölle tai se viedään pois. Paikoilleen jättäminen tai poisvieminen voivat edelleen olla joko oikeus tai velvollisuus, valta valita vaihtoehtojen välillä voi edelleen kuulua kummalle sopijapuolelle tahansa. Tältä osin kysymys on rakennuksen kohtalosta suhteen päätyttyä. Siitä riippumatta millaisesta ratkaisuvaihtoehdosta on sovittu, sopimukseen voi sisältyä myös *taloudellista välienselvittelyä* koskevia sopimuskohtia. Kaikki edellä kuvattunlaiset vaihtoehdot ovat myös eri aikoina voimassa olleiden vuokraa koskevien lakien tuntemia.

Käyttöoikeutta koskevan sopimuksen merkitys ei rajoitu asianosaisten välisen suhteen täsmentämiseen. Sopimuksen on tehtävä suhteen sisältö ulkopuoliselle havaittavaksi. Asianosaisten on yleensä meneteltävä tietyllä tavalla, jos he haluavat sopimuksen oikeusvaikutusten ulottuvan kolmansiin. Tärkeyttä saada oikeuden voimassaolo turvatuksi sivullisia, esimerkiksi kiinteistönomistajan seuraajia vastaan, ei tarvitse erikseen korostaa, siksi olennaisen osan »suoja» muodostaa oikeuden sisällöstä.

Sivullissuhteissakin voivat rakennusta ja maapohjaa koskevien oikeuksien luovutukset liittyä niin läheisesti yhteen, ettei esiin tulevien kysymysten ratkaiseminen ole luotettavasti tehtävissä edellä mainitun erillistarkastelua merkitsevän kahtiajaon pohjalta.

Kun kiinteistön omistaja A vuokraa omistamansa rakennuksen B:lle, voi B:n käyttöoikeus rakennukseen pysyä voimassa A:n seuraajia vastaan esim. käyttöoikeuden pysyvyyden vakuudeksi haetun kiinnityksen perusteella. Rakennukseen kohdistuvan käyttöoikeuden nojalla B:llä on oikeus käyttää maapohjaa ainakin siinä määrin kuin mikä on tarpeen rakennuksen käyttämiselle tarkoitukseensa. Mutta millainen on B:n asema, jos A luovuttaa B:lle rakennuksen *omistusoikeuksin* ja vuokraa tälle joko kiinteis-

² Zitting, Sivullissuojasta varallisuus-oikeudessa, Helsinki 1975, s. 43 ss.

tönsä tai sen osan, jolla rakennus sijaitsee? Kun edellisessä tapauksessa käyttöoikeus kohdistui *rakennukseen*, on sen kohteena jälkimmäisessä tapauksessa *maapohja*. Eroavuutta on myös siinä oikeudessa, johon rakennuksen hallintaoikeus perustuu. Ensin mainitussa tapauksessa B on saanut ainoastaan käyttöoikeuden rakennukseen, mutta jälkimmäisessä on kysymys siihen kohdistuvan omistusoikeuden luovutuksesta. Molemmille tapauksille on kuitenkin yhteistä, ettei rakennus ole lakannut kuulumasta kiinteistöön.

Jälkimmäisessä tilanteessa päädytään »erillistarkastelussa» rakennuksen osalta siihen, ettei B:n rakennukseen saama (omistus)oikeus ole saatettavissa voimaan A:n seuraajia kohtaan. Tästä ei kuitenkaan voitane päätellä, ettei B:llä voisi olla oikeutta pitää rakennusta hallinnassaan. Hallintaa koskeva oikeusperuste on saatavissa maapohjaan kohdistuvasta käyttöoikeudesta. A:n seuraajan kannalta asiaa tarkasteltuna tämä merkitsisi sitä, että hänen tulee pidättäytyä häiritsemästä B:tä rakennuksen käytön suhteen siinä määrin ja sen edellyttämällä tavalla kuin B voi saada maapohjaan kohdistuvan nautintaoikeuden pysytetyksi häntä kohtaan voimassa. Maapohjaan kohdistuvan käyttöoikeuden voimassaolon aikana ei B:n rakennukseen kohdistuva hallintaoikeus siten raukea, vaikka se perustuisikin »omistusoikeuteen».

Rakennuksia tai niiden osia rakennetaan kuitenkin toisen maalle ilman, että asianosaiset, rakennushankkeen toteuttaja ja maanomistaja, sopisivat erikseen oikeudesta pysyttää rakennus (sen osa) paikoillaan taikka muullakaan tavoin järjestäisivät keskinäiset suhteensa laissa säännellyksi tulleealla tavalla. Hajautettuja omistussuhteita syntyy käytännössä usealla eri tavalla. Maapohjaa omistamaton A rakentaa yhdessä rakennuspaikan omistaja B:n kanssa kummankin asunnon tarpeen tyydyttämiseksi paritalon taikka B sallii A:n rakentaa omistamalleen maalleen joko siellä ennestään olevaan B:n omistamaan rakennukseen liittyvän lisärakennuksen tai kokonaan erillisen rakennuksen. Viimeksi mainitun kaltaisten tilanteiden syntymiseen vallitsee nykyään kaupungeissa suotuisat olosuhteet, kun vanhaa omakotitaloasutusta on tietoisesti pyritty tiivistämään myöntämällä entisille rakennuspaikoille lisärakennusoikeutta. Maaseudullahan tämän kaltaisella asumisen järjestämisellä on pitkät perinteet.

Hajautettuja omistussuhteita syntyy myös siten, että jo rakennetun kiinteistön omistaja disponoi erikseen eri henkilöiden hyväksi rakennuksesta ja maapohjasta.³ Syntytapansa vuoksi tapaukset eroavat

³ Pelkästään rakennusta koskevien disponointien taustalla onkin usein verotukselliset seikat. Kun rakennusta pidetään irtaimena omaisuutena, on siitä saatu myyntihinta verovapaata jo viiden vuoden jälkeen, vaikka luovutuksensaaja hallitsisikin maapohjaa siirrettävissä olevan vuokraoikeuden nojalla, ks. KHO 1982 B II 551 ja KHO 29. 6. 1984 t.

toisistaan siitä, että edellisissä rakennuksen tai sen osan voidaan sanoa olevan kiinteistöön kuulumaton kun jälkimmäisessä tapauksessa pelkkä erikseen disponointi ei riitä katkaisemaan rakennuksen ja maapohjan, oikeastaan niihin kohdistuvien oikeuksien välistä yhteyttä. Viimeksi mainitulla seikalla on merkitystä erinäisissä sivullissuhteissa, mutta nämä kysymykset sivuutetaan tässä yhteydessä.⁴

2. Esine- ja velvoiteoikeudellisesta lähestymistavasta

Edellä mainitunkaltaisia hajautuneita omistussuhteita esiintyy tavallisimmin, kun A:n ja B:n välillä vallitsee jokin erityinen suhde, usein sukulaisuussuhde. Ne voivat liittyä myös eri oikeushenkilöiden välisiin suhteisiin, jolloin järjestelyt selittyvät lähinnä liikeverotuksellisilla näkökohdilla. Rakennus tai asunnon käsittävä lisärakennus on usein pitkäaikaisempi kuin sukulaisuus- tai muuhun suhteeseen perustuva ystävyyssuhde. Hankkeen toteuttamisella tyydytettäväksi tarkoitettu asunnontarve ei myöskään ajallisesti välttämättä ajoitu yhteen välien rikkoutumisen kanssa. Asianosaisten kesken suoritettava välienselvittely voi muodostua hankalaksi. Asianosaiset eivät välttämättä itsekään ole selvillä tosiasioitten luomasta tilanteesta, siitä puhumattakaan, että he olisivat osanneet muotoilla tarkoituksensa niin selkeästi, että se olisi ulkopuolisten havaittavissa. Asianosaisten kesken suoritettavassa välienselvittelyssä virheellinen tilannearviointi voi kaiken lisäksi ratkaisevasti vaikuttaa riidan lopputulokseen. Seuraava tapaus kuvatkoon tilannearvioinnin merkitystä.

A:n kiinteistöllä ollut omakotitaloa laajennettiin vuonna 1973 rakentamalla sen jatkoksi ns. elintasosiipi. Hankkeen toteutti ja rahoitti A:n tytär B yhdessä miehensä kanssa. Lisärakennuksessa oli B:tä ja hänen perhettään varten kolmen huoneen ja keittiön suuruinen asunto erillisine sisäänkäynteineen. A:n ja B:n kesken ei ollut tehty mitään sopimusta lisärakennuksen rakentamisesta

2862. Rakennusten vaihdantaa vilkastuttavat myös monet liikeverotukseen liittyvät seikat. Kun rakennusten hankintahinta on poistettavissa oleva menoerä, voidaan samoista rakennuksista toistuvastikin määräämällä vaikuttaa myyjän aseman ohella liiketuloon.

Hajautetuilla luovutuksilla oli aiemmin saavutettavissa myös huomattava leimaverotuksellinen etu. Saantoa huudatettaessa määrättiin leimavero suoritettavaksi ainoastaan maapohjan arvosta, ks. KHO 1979 B II 656. Sitten on oikeuskäytännössä kanta tässä suhteessa muuttunut ja nyttemmin vallitsevan kannan mukaan leimavero määrätään maapohjan ja rakennusten yhteenlasketusta arvosta, ks. KHO 1983 B II 625, 626 ja 627. Viimeksi mainitun ratkaisun osalta ks. myös jäljempänä s. 180 s.

⁴ Erityisesti rakennusta vastaan luottoa antavan velkojan on syytä tarkoin selvittää rakennuksen historia, toisin sanoen se, ettei rakennus missään vaiheessa ole kuulunut maapohjan omistajalle.

tai sen käytöstä. Rakennuslupa oli hankittu A:n nimissä ja A oli taannut B:n rakentamiseen tarvitseman 25.000 markan määräisen lainan.

B:n ja hänen miehensä elintavat ja käytös osoittautuivat myöhemmin sellaisiksi, että A halusi samassa rakennuksessa asumisesta johtuvan kanssakäymisen päättyväksi. A vaati kanteella, että oikeus määräisi B:n huoneiston myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamiseksi ja että oikeus vahvistaisi alimmaksi myyntihinnaksi 40.000 markkaa. B vastusti kannetta sillä perusteella, ettei asunnon osalta vallinnut yhteisomistussuhdetta, koska hän oli yksin rakentanut ja rahoittanut hankkeen.

RO hylkäsikin kanteen. Ratkaisuaan RO perusteli sillä, ettei asianosaisten välille ollut näytetty syntyneen EYL:n tarkoittamaa yhteisomistussuhdetta pelkästään sillä, että A oli sallinut B:n rakennuttaa siipirakennukseen B:lle tarkoitetun asunnon sopimatta tarkemmin sen omistuksesta. Sekään seikka, että A oli taannut rakennuslainan, ei RO:n mukaan perustanut EYL:ssä tarkoitettua yhteisomistussuhdetta eikä A RO:n mukaan ollut muillakaan esittämillään perusteilla näyttänyt, että kysymys olisi ollut EYL:n säätelystä oikeussuhteesta. HO pysytti RO:n päätöksen perustelematta enemmälti ratkaisuaan (Helsingin HO 2. 3. 1983 DN:o H 1982/225).

Pian RO:n asiassa antaman päätöksen jälkeen A kääntyi ulosotonhaltijan puoleen ja vaati, että B, jonka oli katsottava ilman laillista oikeutta asuvan A:n omistamalla kiinteistöllä, velvoitettaisiin heti hädön uhalla muuttamaan pois. B vaati hakemuksen hylkäämistä tai sen tutkimatta jättämistä.

Maistraatti hylkäsi hakemuksen 18. 1. 1983 eli ennen kuin HO oli antanut em. tuomionsa sillä perusteella, ettei asia ollut niin selvä, että ulosotonhaltija voisi ratkaista sen virka-aputeitse. HO, joka ratkaisi asian kolme kuukautta edellä mainitun tuomionsa jälkeen, jätti asian maistraatin päätöksen varaan (Helsingin HO 16. 6. 1983 DN:o U 1983/17).

A saattoi juttunsa kolmannen kerran vireille. A vaati tällä kertaa kanteella, että B velvoitettaisiin hädön uhalla muuttamaan kiinteistöltä ja jättämään se vapaana A:n käyttöön. RO hyväksyi kanteen ja velvoitti B:n muuttamaan välittömästi hädön uhalla kiinteistöltä. B haki muutosta ja vaati samalla hädön täytäntöönpanon keskeytettäväksi. B perusteli valitustaan sillä, että hän omistaa huoneiston. HO määräsi välipäätöksellään hädön täytäntöönpanon keskeytettäväksi, mutta pääasiassa antamassaan tuomiossa pysytti RO:n päätöksen voimassa (Helsingin HO 28. 3. 1984 DN:o S 1983/1220).

Vastaajan jutun ensimmäisessä oikeuskäsittelyssä valitsemaa taktiikkaa ei voitane pitää onnistuneena, vaikka se johtikin kanteen hylkäämiseen sillä erää. Samalla vastaaja kuitenkin menetti hänelle »tarjotun» hallintaperusteen, jota perustellusti voidaan lisäksi pitää

kaikkein turvallisimpana. Sitä ei ole ajallisesti ennalta rajoitettu eikä omistajan erottaminen objektin hallinnasta häättöteitse ole mahdollista. Vastaajan tosiasiatoimiin perustuva »maanparannus» ei myöskään saamisoikeuden tavoin ole alttiina rahan arvon alenemiselle, eivätkä rakentamiseen pannut kustannukset voi tulla nautituiksi hallinta-aikana, vaikka se kestäisi pitkäänkin. Omistusoikeusvaihtoehto turvaa sijoituksen reaaliarvon säilymisen. Tämä vaihtoehto tehnee myös tarpeettomiksi osapuolten taloudelliseen välienselvittelyyn liittyvät jatkoimet, jotka muutoin joko perusteettoman edun palauttamisen tai vahingonkorvauksen muodossa ajettuina väistämättä seuraavat heti hallinnan päättymisen jälkeen.

Käytännössä maata omistamaton, mutta yhdessä maapohjan omistajan kanssa rakennushankkeen toteuttanut pyrkii turvaamaan asemansa sopimuskumppaniaan vastaan juuri omistusoikeuskonstruktion avulla. Esimerkkeinä tällaisista tapauksista mainittakoon KoO:n ratkaisut 1973 II 20, 1982 II 101 ja 1983 II 3. Vaikka asianosaissuhteessa onkin kysymys sopimusvelvoitteesta (siitä mitä asianosaisten katsotaan keskenään sopineen), luonnehditaan tätä suhdetta usein omistusoikeuden pohjalta.

Omistaminen on oikeussuhteessa olemista eikä siihen liity mitään mystistä. Maata omistamattoman ja maanomistajan välisestä suhteesta on edellä mainituissa tapauksissa käytetty vaihtelevia ilmaisuja. Vuoden 1973 tapauksessa selitettiin paritalon rakentajien olevan rakennuksen *osaomistajia*, vuoden 1982 tapauksessa sanottiin rakentajien *omistavan yhdessä rakennuksen* (paritalon) ja vuonna 1983 esillä olleessa tapauksessa selitettiin kantajalla olevan *osaomistajan oikeus rakennukseen*. Samaa tarkoittaen asia voitaneen ilmaista myös siten, että rakennuksen osalta asianosaisten kesken vallitsi *yhteisomistussuhde*.

Yhteisomistussuhteen synty edellyttää aina asianosaisten tätä koskevan tarkoituksen *osoittamista*. Vaatimus käy nimenomaisesti ilmi kaikista edellä mainituista KoO:n ratkaisuistakin. Se minkä tosiasia-aineiston pohjalta voidaan päätellä tarkoituksen rakentaa tai hankkia rakennus yhteiseen lukuun olemassaolo, voidaan tässä yhteydessä sivuuttaa ja viitata mainittujen ratkaisujen perusteluihin.

Kuten edellä selostetusta oikeustapauksesta jo kävi ilmi, johti yhteisomistussuhteen torjuminen rakennuksen osan rakentaneen turvattoomaan asemaan sopijapuoltaan vastaan. Mutta vaikka rakennushankkeen toteuttanut tai siihen osallistunut selitettäisiinkin rakennuksen osaomistajaksi, eivät ongelmat poistu, eivät etenkään silloin, jos osa-

puolten välit ovat tulehtuneet ja maapohjan omistava osapuoli katsoo, etteivät he voi asua samalla kiinteistöllä.

Maata omistamattoman rakennuksen osa- tai yhteisomistajan asema on suuresti riippuvainen aseman selvittelyä koskevasta lähestymistavasta. Esineoikeudellinen tarkastelutapa lähtee rakennukseen ja maapohjaan koskevan oikeuden erottamisesta toisistaan. Tämän näkemyksen mukaan rakennuksen omistusoikeuteen ei voi koskaan sisältyä »elementtinä» oikeutta pitää rakennusta kiinteistöllä. Rakennuksen omistajan on aina voitava osoittaa peruste, jonka nojalla hänellä on oikeus sen paikoillaan pysyttämiseen. Epäonnistuminen maapohjaan kohdistuvan oikeuden olemassaolon osoittamisessa merkitsisi lähtökohtaisesti sitä, että rakennuksen omistajalla on velvollisuus siirtää rakennus pois kiinteistöltä.⁵

Rakennuksen omistusoikeudesta käyty riita ei edellä esitetyn lähestymistavan mukaan merkitsisi voitettunakaan maata omistamattomalle osapuolelle muuta kuin ensimmäistä erävoittoa. Tämän jälkeen riita osapuolten välisessä suhteessa voisi kääntyä koskemaan oikeutta pitää rakennus paikoillaan ja tämän oikeuden sisältöä. Oikeuden sisältöön kuuluvat kysymykset, jotka koskevat käyttöoikeuden irtisanottavuutta ja siirrettävyyttä. Nämä ovat hyvin keskeisiä asioita, sillä rakennuksella ilman siihen tavalla tai toisella liittyvää oikeutta pitää se paikoillaan ei ole omistajalleen suurtakaan taloudellista arvoa.

Sivullis- ja asianosaissuhteissa noudatettavien ratkaisuperiaatteiden erillään pitäminen tavalla, ettei ensin mainitussa suhteessa noudatettavia periaatteita sovelleta asianosaissuhteeseen, voi käytännössä tuottaa vaikeuksia, kuten seuraavasta KHO:n ratkaisusta 1983 B II 627 ilmenee. Kun A oli myynyt tilan maapohjan B:lle ja tilalla olleet rakennukset B:n tyttärelle C:lle, määrättiin C, joka seitsemän kuukautta näiden kauppojen jälkeen ja sen jälkeen kun B oli huudattanut oman saantonsa oli ostanut tilan B:ltä, suorittamaan leimavero maapohjan ja rakennusten yhteisarvosta. KHO perusteli ratkaisuaan sillä, ettei A:n ja C:n »tilalla olevia rakennuksia koskevalla kaupalla rakennuksia oltu erotettu kiinteistöksi erilliseksi. Rakennukset olivat siis edelleen kuuluneet kiinteistöön». Tästä *sivullissuhteita* koskevasta, sinänsä aivan oikeasta toteamuksesta on kuitenkin tehty *asianosaissuhteita* koskeva johtopäätös seuraavasti: »B:n myydessä tilan hänen oli, kun otettiin huomioon myös aiemmin tehty rakennuksia koskeva kauppa, katsottava siirtäneen tilan siihen kuuluvine rakennuksineen C:lle». On sittenkin oikeampaa katsoa C:n johtavan oikeu-

⁵ Näin esim. *Kartio*, s. 104–107 ja *sama*, Rakennuksen omistussuhteisiin liittyvistä ongelmista uuden oikeuskäytännön valossa, LM 1984 s. 272 ja 274.

den rakennuksiin A:lta kuin B:ltä olkoonkin, että C:n oikeus rakennuksiin omistusoikeuden ollessa hajautettuna on monin tavoin uhattuna.

Rakennuksen osa- ja yhteisomistustilanteita voitaisiin luontevasti lähestyä sopimusoikeudellisista lähtökohdista käsin. Oikeusasemaa koskevassa selvittelyssä ei tällöin tulisi lainkaan lähteä rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvien oikeuksien erottelun pohjalta siitä puhumatakaan, että ne ratkaistaisiin toisistaan siten erillään, että ottamalla tarkastelun kohteeksi maapohjaan kohdistuva käyttöoikeus voitaisiin vaikuttaa rakennukseen kohdistuvaan oikeuteen, sen »hyvyyteen». Osapuolten kesken on nimittäin olemassa ainoastaan yksi sopimussuhde, jota ei voida jakaa *maapohjaa* koskevaan ja *rakennusta* koskevaan tarkasteluun. Niin kauan kun osapuolten kesken on rakennuksen osalta (yhteisomistus)suhde voimassa, ei kysymys oikeudesta pitää rakennus paikoillaan voine tulla edes esille ja ajankohtaiseksi. On kovin teennäistä pyrkiä selvittämään osapuolten välisiä suhteita sellaisen maapohjaan kohdistuvan käyttöoikeuden pohjalta, jota he eivät ole milloinkaan tehneet. Erillistarkastelu lisäksi hajottaisi melko väkivaltaisesti osapuolten välisen (sopimus)suhteen kahdeksi erilliseksi ja vieläpä täysin toisistaan poikkeavin perustein arvioitavaksi oikeussuhteeksi. Yritystä ratkaista osapuolten välinen suhde mainitun kahtiajaon pohjalta voidaan pitää epäilyttävänä jo senkin vuoksi kun edeltä käsin on selvää ja tiedossa, ettei maapohjaan kohdistuvaa (erillistä) käyttöoikeutta ole tai sen olemassaoloa ei edes voida osoittaa. Maata omistamaton rakennuksen osa- tai yhteisomistaja on tässä tarkastelutavassa edeltä käsin tuomittu häviäjäksi.

Kun asiaa lähestytään »sopimusoikeudelliselta» pohjalta, näyttäisivät ainakin rakennuksen(osan) paikoillaan pysyttämiseen liittyvät kysymykset häviävän. Tältä osin riittänee, kun todetaan että samalla kun maanomistaja tavalla tai toisella perustaa rakennuksen osalta yhteisomistussuhteen, rajoittaa hän oikeuttaan määrätä kiinteistöstään tavalla, joka voi estää tai haitata rakennuksen käyttöä yhteis- tai osaomistuksen edellyttämällä tavalla. Rakennuksen osa- tai yhteisomistustapauksissa on kysymys ainoastaan rakennukseen kohdistuvan, omistukseen perustuvan hallintaoikeuden voimassapysyttämisestä ja tähän hallintaan erottamattomasti liittyvästä rakennuksen tai sen osan faktisesta käyttömahdollisuudesta..

Kuvatunlainen ajattelutapa ilmenee nähdäkseni KoO:n ratkaisusta 1973 II 20. Siinä esillä olleessa tapauksessa oli rakennuksen (paritalon) osaomistaja A, joka omisti myös maapohjan, myynyt tilansa vaimolleen C. C vaati rakennuksen toista osaomistajaa

B:tä muuttamaan perheineen pois tilalta. KoO katsoi C:n olleen tietoinen A:n ja B:n tarkoituksesta omistaa rakennus yhdessä. B:n kuoltua oikeutettiin hänen oikeudenomistajansa käyttämään tilan aluetta siltä osin kuin se oli tarpeen heidän hallitsemansa rakennuksen käyttämiseen asuntona.

Ratkaisu syntyi äänestyksen jälkeen 4 – 1. Eri miltä ollut jäsen katsoi, että »B:n oikeudenomistajilla on oikeus käyttää tilan aluetta siltä osin ja niin kauan kuin se on tarpeen heidän omistamansa rakennuksen osan hallitsemiseen asuntona».

Oikeutta pitää rakennusta paikoillaan ei oikeuskäytännössä muutoinkaan näytetä välttämättä sidotun maapohjaan kohdistuvan hallintaoikeuden erilliseen osoittamiseen, kuten seuraavasta KoO:ssa esillä olleesta tapauksesta 12. 12. 1974 n:o 34 RD 1973 n:o 1281 ilmenee. Siinä B oli aiemmin osatalokkaan lunastusoikeutta koskevassa riidassa menettänyt A:n hyväksi omistusoikeutensa tontin osaan, jolla oli B:n omistama rakennus. Kun B:llä ei A:n mukaan ollut laillista oikeutta pitää rakennusta paikoillaan, A vaati, että B velvoitettaisiin poistamaan rakennus tontilta sillä uhalla, että A saisi tehdä sen B:n kustannuksella. RO ja HO hyväksyivät A:n kanteen. KoO kuitenkin katsoi, ettei B ollut tapahtuneessa tontinosan lunastusmenettelyssä menettänyt *omistusoikeuttaan* rakennukseen eikä myöskään *rakennuksen omistusoikeuteen sisältyntä oikeutta rakennuksen maapohjan käyttöön* (kurs. tässä), minkä vuoksi KoO hylkäsi A:n kanteen. Ratkaisunsa perusteluissa KoO mainitsi ottaneensa huomioon myös B:lle ja hänen saantomiehilleen ennen lunastusmenettelyä kuuluneen hallintaoikeuden osaan tontin alasta kuin myös rakennuksen luonteen. Rakennuksen luonteella tarkoitettiin tässä yhteydessä sitä, että se siirtoa varten suoritettavassa purkamisessa olisi menettänyt arvonsa.

Riita-asioiden ratkaiseminen on oikeuskäytännössä paljolti tapahtunut muulta pohjalta kuin puhtaasti oikeusdogmaattisin perustein. Muodollisia ratkaisuperusteita on laadittu ja erityisesti kehitetty aikana, jolloin kiinteistöoikeudella oli huomattavasti nykyistä suurempi yhteiskunnallinen merkitys. Saksalainen Hedemann toteaaakin esineoikeudelta puuttuvan nykyään oikeudellisen ajattelun edellyttämä valta-asema. Tämän tosiasian havaitsemattomuudessa saattaa hänen mukaansa piillä koko oikeusjärjestelmän huomattavin virhe. Esineet, jotka yleisen käsityksen ja taloudellisen käyttönsä puolesta näyttävät kuuluvan yhteen, erotetaankin juridisin konstruktioin toisistaan.⁶ Reaaliset argu-

⁶ Hedemann, Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Dritter Band, Berlin 1960, s. 3.

mentit ovat kuitenkin voineet syrjäyttää dogmit, kuten seuraavastakin KoO:n ratkaisusta (KoO 1984 II 77) käy selville.

A Oy oli vuonna 1955 vuokrannut B:lle 25 vuodeksi määräalan, jolle B oli rakentanut kaksikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen. B siirsi vuonna 1975 vuokraoikeutensa rakennuksineen C:lle. Tästä kaupasta tietoinen D oli 21. 8. 1978 ostanut määräalan A Oy:ltä 46.805 markan kauppahinnasta. E oli ostanut 6. 9. 1978 rakennuksen C:n kuolinpesältä ja 255.000 markan määräisen kauppahinnan tultua maksetuksi oli vuokraoikeus siirretty E:lle 25. 10. 1979.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokrasuhteeseen ei sovellettu 1902 MVL 5.2 §:n säännöstä vuokra-ajan jatkumisesta sovitun vuokra-ajan umpeenkuluttua, vaan vuokrasuhde päättyi ilman irtisanomista. Sopimuksessa ei ollut mitään määräystä siitä, miten vuokra-ajan päätyttyä oli meneteltävä vuokramiehen vuokra-alueelle rakentaman rakennuksen suhteen.

Pian vuokra-ajan päättymisen jälkeen D vaati, että E velvoitetaisiin poistamaan rakennuksensa hänelle määräalasta muodostetulta tontilta ja luovuttamaan se hänen hallintaansa. Siltä varalta että E laiminlöisi velvoitteensa D vielä pyysi, että hänet oikeutetaisiin suorittamaan työ E:n kustannuksella.

KoO totesi, että 1902 MVL 51.2 §:n säännös vuokramiehen oikeudesta saada vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantajalta korvausta vuokra-alueelle rakentamistaan rakennuksista koski vain maanviljelyksen harjoittamista varten tehtyä vuokrasopimusta eikä laissa ole vastaavia säännöksiä muunlaisista sopimuksista.

Harkitessaan, oliko vuokramiehellä vuokrasuhteen päättyessä oikeus saada vuokranantajalta tässä tapauksessa korvausta rakennuksestaan vai oliko hänen poistettava se korvauksetta vuokra-alueelta, oli KoO ottanut huomioon seuraavat seikat:

- vuosina 1955–1956 valmistunut rakennus käsitti kaksi maanpäällistä kerrosta ja kellarikerroksen, joiden yhteinen huoneistoala oli noin 400 m². Ensimmäisessä kerroksessa oli kaksi liikehuoneistoa ja toisessa kerroksessa asuinhuoneisto, rakennuksen kantavat osat olivat betonista, ylin kerros oli puusta ja päältä rapattu ja rakennuksessa oli keskuslämmitys;
- rakennustapa huomioon ottaen ei rakennuksen siirtäminen ilman sen purkamista ollut mahdollista. Kun puretuilla rakennusaineilla oli vain vähäinen arvo, olisi rakennuksen siirtäminen merkinnyt sen arvon lähes täydellistä hävittämistä. Vuokrasopimuksessa edellytetty rakennustapa tarkoitti rakennusta, jonka kestoikä oli huomattavasti pitempi kuin sovittu vuokra-aika;
- D oli vuokrasopimuksen nojalla käyttänyt rakennusta 1. 2. 1976–31. 1. 1979 välisen ajan harjoitettuaan siinä liiketoimintaa. D oli tarjoutunut 4. 9. 1978 ostamaan rakennuksen C:n kuolinpesän osakkailta 250.000 markan hinnasta. Rakennuksen käyttötarkoitus ja sen jäljellä oleva taloudellinen käyttöaika

huomioon ottaen rakennuksen omistaja voi edelleen vaikeuksista hyödyntää rakennusta joko käyttämällä sitä itse tai vuokraamalla sen toiselle.

Mainitsemillaan perusteilla KoO katsoi, että D siinä sääntelmättä jääneessä tilanteessa, joka oli syntynyt vuokrasuhteen päättymisen ja omistajanvaihdon johdosta, oli velvollinen maksamaan E:lle korvausta vuokra-alueelle jäävästä rakennuksesta. Huomioon ottaen rakennuksen kunnon, sijainnin ja sen jäljellä olevan käyttöajan sekä D:n siitä tarjoaman ja E:n siitä maksaman hinnan velvoitti KoO D:n maksamaan E:lle rakennuksen käypää arvoa vastaavana 250.000 markkaa.

3. Yhteisomistussuhteen purkamisesta

Tässä yhteydessä ei voida kokonaan sivuuttaa sopimussuhteen purkuun liittyviä kysymyksiä. Purkuperusteet samoin kuin yhteisomistussuhteen synty voivat olla hyvin erilaisia. Ajatellaanpa vaikka sellaista yhteisomistustilannetta, joka on syntynyt omakotitalon osalta puolisoiden rakennettua yhteisen kodin toisen ennen avioliittoa hankkimalle tai muutoin yksin omistamalle kiinteistölle. Epäilystä ei voine vallita sen suhteen, ettei avioliiton purkautumisen jälkeen suoritettavassa taloudellisessa välienselvittelyssä kummankin puolison omaisuudeksi merkittäisi osituslaskelmassa puolta rakennuksen käyvästä arvosta kiinteistön pitävän tai saavan joutuessa tasingon muodossa maksamaan toisen osuudesta täyden arvon.⁷ Maata omistamattomalla puolisoilla ei siis olisi pelkästään panostaan vastaavaa saamisoikeutta kiinteistön »parannuksesta» eikä hänen osuutensa arvo olisi yhtään vähäisempi kuin puolisonsa sillä perusteella, ettei hän voi osoittaa mitään hallintaoikeutta maapohjaan.⁸

On aivan ilmeistä, että sekä purkuperuste että suhteen synty tapa vaikuttavat purkamiseen siten, ettei se tapahdu saman kaavan mukaan.

Käytännössä paritalon yhteisomistussuhde on purettu siinä järjestyksessä kuin mitä laissa eräistä yhteisomistussuhteista on säädetty. KoO on ratkaisussaan 10. 10. 1979 V 77/1115 n:o 336 maanomistaja-osaomistajan hakemuksesta määrännyt YhtOmL 9, 10 ja 11 §:n

⁷ Ks. myös Aarnio–Mahkonen, Suomen avioliitto-oikeus, Jyväskylä 1983, s. 145.

⁸ Omaisuuden arvostuksesta voi helposti syntyä riitaa tapauksissa, joissa se on erinäisten tilapäisten rajoitusten alaisena. Ratkaisussaan 1978 II 22 on KoO katsonut, että asuntotuotantolain mukaisten rajoitusten alaiset asunto-osakkeet on osituksessa arvostettava siten kuin mitä niistä saataisiin, jos lainaisuus olisi maksettu pois. Puoliso ei siis voinut saada etua toisen puolison kustannuksella rajoituksesta, jonka hän saattoi poistaa lainaisuuden maksamalla.

nojalla yhteisomistussuhteen purkamiseksi myytäväksi julkisella huutokaupalla sen paritalon, jonka omistuksesta ja hallinnasta edellä mainitussa KoO:n ratkaisussa 1973 II 20 on ollut kysymys.

Yhteisomistuksen purku paritalon osalta KoO:n ratkaisemalla tavalla synnyttää useita kysymyksiä. Kartio kiinnittää huomiota maata omistamattoman rakennuksen yhteisomistajan heikkoon asemaan, sillä vaikka tälle olisikin vahvistettu oikeus alueen käyttöön siltä osin kuin se on tarpeen rakennuksen käyttämiseen asuntona, pääsee kiinteistönomistaja hänen mukaansa lunastamaan toisen osan rakennuksesta siitä tarjoamallaan hinnalla. Ulkopuoliselle ei rakennus Kartion mukaan ole sijoituskohde. Niinpä Kartio esittääkin, että maata omistamatonta yhteisomistajaa pitäisi pyrkiä suojaamaan kiinteistön omistajan yhteisomistussuhteen purkuvaatimukselta samalta pohjalta kuin tontin nauhinnan jakoon perustuvaa tontin alueen hallintaa on käytännössä suojattu.⁹

Millaiseksi maata omistamattoman yhteisomistajan asema muodostuu, riippuu ratkaisevasti siitä, miltä pohjalta hänen asemaansa tarkastellaan. Kuten edellä on jo tullut esille, johtaa »esineoikeudellinen» ajattelutapa rakennukseen ja maapohjaan kohdistuvien oikeuksien toisistaan erillään tapahtuvaan tarkasteluun. Se, että maata omistamattoman yhteisomistajan aseman sanotaan olevan heikko, perustuu tämän ajattelutavan mukaiseen näkemykseen, ettei ostaja, oli se sitten maata omistamaton yhteisomistaja tai täysin ulkopuolinen henkilö, saa edes kiinteistönomistajaa kohtaan voimassa olevaa hallintaoikeutta maahan. Yhteisomistussuhteen purkaminenhan merkitsee sopijapuolten kesken suoritettavaa välienselvittelyä yhteisomistuksessa olevan objektin osalta. Jos ostajana on ulkopuolinen henkilö, tulee hän yhteisomistajien sijaan, toisin sanoen saa sen oikeudellisen aseman kuin mikä näillä oli. Muutos tapahtuu oikeusaseman subjektissa. Samoin on asianlaita myös silloin, jos maata omistamaton yhteisomistaja hankkii huutokaupassa sopijapuolensa osuuden rakennukseen. Tältä pohjalta lähdettäessä ei rakennuksen ostajan asema näyttäisi kovin ongelmalliselta: ostajalla olisi edelleen oikeus käyttää maapohjaa siltä osin kuin se on tarpeen rakennuksen käyttämiseksi tarkoitukseensa.

YhtOmL 3 §:n mukaan voivat yhteisomistajat toisia yhteisomistajia kuulematta joko luovuttaa osuutensa tai määrätä siitä muuten, samoin kuin käyttää yhteistä esinettä hyväkseen sellaisella tavalla, että hänen toimenpiteensä eivät loukkaa muiden yhteisomistajien vastaavia etuja ja oikeuksia. Käytännössä voi kuitenkin

⁹ Ks. Kartio, LM 1984 s. 280.

kin syntyä epäselvyyttä ja riitaa osuuden siirtokelpoisuuden suhteen. Jos esimerkiksi katsotaan »sovittun» tyttären asunnontarpeen tyydyttämisestä ja siitä, että tytär asettuu asumaan samalle tontille, ei tästä välttämättä ole pääteltävissä, että samalla olisi annettu suostumus myös ventovieraan asumiseen siellä.

Määrätessään riidanalaisen *rakennuksen* myytäväksi on KoO ilmeisesti lähtenyt siitä, ettei myynnin kohteena voisi olla toisen omistama osuus, jolloin suhteessa tapahtuisi ainoastaan sopijapuolta koskeva muutos. Rakennus on nähty jaottomana kokonaisuutena. Ratkaisu syntyi KoO:ssa äänestyksen jälkeen 4—1. Eri mieltä ollut jäsen HO:n tavoin näyttää lähteneen rakennuksen *käytön* jakamismahdollisuudesta yhteisomistajien kesken ja tältä pohjalta päätyneen kanteen hylkäämiseen.¹⁰ Ratkaisujen taustalla lienee ajatus juuri siitä, että asianosaiset ovat toteuttaessaan hankkeen yksissä tuumin sopineet rakennuksen käytön jakamisesta. Sopimus nautinnan järjestämisestä on oikeuskäytännössä, kun olosuhteet hallinnan ja käytön suhteen ovat pysyneet olennaisesti muuttumattomina, katsottu muodostavan esteen yhteisomistussuhteen purkua koskevan kanteen hyväksymiselle.¹¹

Yhteisomistussuhteen purku tulee YhtOmL 9.2 §:n mukaan mainitun lain mukaan kysymykseen silloin, kun esineen jakaminen ei ole mahdollista. Onko rakennus YhtOmL 9.2 §:n tarkoittamassa merkityksessä jaoton esine, ei ole kovinkaan selvää. Paritalon kohdallahan asia on niin, että sen eri osat muodostavat selvästi toisistaan erotettavissa ja identifioitavissa olevan, asumiseen kelpoisen yksikön, huoneiston. Rakentamista koskevien määräysten mukaan niiden tulee kaiken lisäksi olla osastoituja, toisin sanoen joko palomuurin tai muutoin paloa hidastavan aukottoman seinän toisistaan erottamia. Rakennus on tosiasiallisesti jo rakennusvaiheesta alkaen ollut *jaettu*.

Kun yhteisomistussuhde vallitsee ainoastaan rakennuksen osalta, on rakennuksen ja maapohjan yhteenkuuluvuus ja ajatus rakennuksen jaottomuudesta tuoneet omat vaikeutensa erilaisia veroseuraamuksia määrättäessä. *Omaisuusverotusta* toimitettaessa on katsottu, ettei vanhempien varoihin voitu lukea pojan rakentamaa ja kustantamaa, vanhempien omakotitalon yhteyteen rakentaman lisärakennuksen arvoa (KHO 1979 B II 506). LO oli sitä vastoin verolautakunnan tavoin katsonut, että omakotitalon siipi-

¹⁰ HO katsoi jääneen näyttämättä, ettei rakennus olisi sen omistussuhteiden mukaan jaettavissa ainakin nykyisten käyttösuhteiden mukaisesti. KoO:ssa eri mieltä ollut jäsen olisi hylännyt kanteen sillä perusteella, ettei hakija ollut näyttänyt niistä muutos- ja korjaustöistä, jotka olisivat tarpeen rakennuksen osien toisistaan täysin riippumattomaan käyttöön, aiheutuvan suhteettoman kallista kustannuksia tai niiden alentavan huomattavasti rakennuksen arvoa.

¹¹ Ks. KoO 1970 II 17 ja sen johdosta LM 1970 s. 1117—1119.

rakennus oli kiinteistön ainesosana kiinteistön omistajien omaisuutta. Pojalla LO:n mukaan vanhemmiltaan oleva rakennuskustannuksia vastaava saatava oli verotusta toimitettaessa otettava kuitenkin vanhempien velkana huomioon. — Osaomistajan ostettua maapohjan ja myyjän omistaman osuuden rakennuksesta on KHO toisin kuin LO ja käräjätuomari määrännyt *leimaveron* maksettavaksi maapohjan ja ostetun rakennuksen yhteenlaske-
tusta arvosta (KHO 1980 B II 656). LO perusteli ratkaisuaan sillä, että kaupan kohteena oli koko tila eikä muuta osoittavia sopimus-
kirjoja oltu esitetty.

Kiinteistöjen käyttöä ja hallintaa koskevien riita-asioiden selvittelyssä tulisi kiinnittää enemmän huomiota niihin periaatteisiin, jotka koskevat sopimussuhteiden purkua yleensä. Henkilöiden välilleen luomat suhteet eivät ole ikuisia, niissä voi ajan myötä tapahtua muutoksia ja/tai ne on joissakin tapauksissa toisen vaatimuksesta, toisen vastustuksesta huolimatta saatava lakkaamaan. Sopimusten kesto, muutokset sopimussuhteissa ja suhteiden lakkaaminen ovat yleisiä tosiasioista, joiden hallitsemiseksi on oikeudellisia ratkaisukeinoja olemassa. Lukuisin erilaisin reaalisin argumentein on tasapaino sopimuskumppaneiden kesken käytännössäkin saavutettavissa vaikka suhde puretaankin. Ajatus, että toinen osapuoli viittaamalla toiselta osapuolelta puuttuvaan hallintaoikeuteen pysyttää omistuksen kohde paikoillaan voisi heikentää sopimuskumppaninsa oikeuden taloudellista arvoa tai jopa riistää siltä arvon kokonaan, on tälle ajattelutavalle vieras. »Esineoikeudellinen» argumentaatio voi helposti johtaa yleistä oikeustajua loukkaaviin lopputuloksiin.