

TOIVO MIKAEL
KIVIMÄKI

1886 · 5 · 6 · 1956

Juhlajulkaisu

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

TÄTÄ JULKAISUA ON PAINETTU
1400 NUMEROIMATONTA JA 100
NUMEROITUA KAPPALETTA



ISBN 978-951-855-880-7 (PDF)

SUOMALAISEN
LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
C-SARJA N:o 4

TOIVO MIKAEL KIVIMÄKI

Juhlajulkaisu

TOIMITUSKUNTA

AARNE REKOLA

A. R. HEIKONEN A. K. IKKALA

REINO ERMA

Ilmari Caselius

Sisältyykö positiiviseen oikeuteemme kumotun sukulunastussäännösten periaatteita?

Vaikka sukulunastussäännöstö kumottiin jo neljännesvuosisata sitten (L 28. 2. 1930), tulee toisinaan esille kysymys sisälsivätkö maakaaren 5 ja 6 luvut sellaisia yleisiä siviilioikeudellisia periaatteita, että ne ovat vieläkin sovellettavissa ehkä kaikkiin lunastusoikeuksiin. Jatkuvasti esiintyy näet silloin tällöin mielipiteitä, että mainittuja maakaaren säännöksiä olisi edelleenkin noudatettava myös itse lunastusmenettelyssä, vieläpä sopimukseen perustuvia lunastusoikeuksia toteutettaessa.

Kumottua lakia seuraa yleensä toinen, tavallisesti täydellisempi ja yksityiskohtaisempi laki, joka omaksuu entisestä laista sen, mitä lainsäätäjä pitää oikeana ja tarkoituksenmukaisena. Silloin on harvoin aihetta selvittää, mitä ajatuksia on kumotuissa säännöksissä, ellei uusi mutta vanhan pohjalla kehitetty laki ole epäselvä tai muusta syystä vaikeasti tulkittavissa. Mutta jos kokonainen säännöstö, niinkuin sukulunastus, on elänyt ohi aikansa ja sitä on vanhentuneena tulkittu suppeasti jo vuosia ennen sen siirtymistä historiaan, tuntuu herätetty kysymys turhalta. Ensi katsannolta näyttäisi sen tähden siltä kuin otsakkeessa esitettyyn kysymykseen olisi vastattava kieltävästi.

Huomattava on kuitenkin, että maakaaren 7 luku osatalokasten ja naapurien oikeudesta on, tosin muutettuna¹, jäänyt lainsäädäntöömme

¹ Lunastustarjousvelvollisuuden on lakkauttanut L 28. 2. 1930. AsemakaavaL

ja että lunastusoikeuksien erilaisuuden ja hajanaisuuden vuoksi positii-visessa oikeudessamme on osoitettavissa vain vähän yleisluontoisia säännöksiä. Sen tähden niitä on haettu maakaaren 5 ja 6 luvuista, jotka aikanaan ovat olleet keskeisiä muodostaen ikäänkuin muiden lunastusoikeuksien rungon.

Kun sukulunastussäännöstöä ei voida pitää julkisoikeudellisena instituuttina, ei sen perusteella saatettane tehdä johtopäätöksiä, joilla olisi merkitystä tulkittaessa pakkolunastuslakeja. Niinpä vuoden 1898 pakkolunastuslaki on myöhemmin säädettyä ja yksityiskohtaisena irtautunut siinä määrin sukulunastussäännöstön järjestelmästä, että näillä kahdella säännöstöllä ei ole voidaanpa sanoa lainkaan yhteisiä piirteitä. Myös asemakaavalaki on suureksi osaksi julkisoikeudellinen ja siinä määrin uusien olosuhteiden pohjalla syntynyt, että senkin voimme tässä syrjäyttää.

Seikka, johon maakaareen viitattaessa ei useinkaan kiinnitetä huomiota, on se että sukulunastus on lakiin perustuva lunastusoikeus. Sen tähden oli lakiin otettu pakollisia säännöksiä, joita jokaisen sukulunastajan oli noudatettava, jos hän halusi toteuttaa oikeutensa. Meillä tavalisimmat lunastusoikeudet, kuten osakkeenomistajan oikeus lunastaa sivulliselle myyty osake, ovat luonteeltaan kaupallisia ja perustuvat sopimukseen. Tuollaisen yksityisoikeudellisen lunastusoikeuden perusteena oleva vapaaehtoinen sopimus on luonteeltaan dispositiivinen. Asianosaisten vallassa on allekirjoittaa tai olla allekirjoittamatta kontrakti sekä vapaasti sopia kaikista lunastusehdoista, myös lunastushinnasta ja nimenomaan lunastusmenettelystä. Vaikka sukulunastussäännöstö olisikin vielä voimassa, olisi tästä periaatteellisesti tärkeästä eroavaisuudesta tehtävä se johtopäätös, että sukulunastusmenettely voi enintään olla jonkinlaisena ohjeena lakiin perustuvia yksityisoikeudellisia lunastusoikeuksia toteutettaessa. Mutta kun sukulunastussäännöstö on enää vain oikeushistoriaa, ei tietysti ole mitään mahdollisuutta laventaa kumotun lain muotomääräyksiä ulottuviksi voimassa olevan oikeuden mukaisiin vapaisiin sopimuksiin. Sopimusvapauden periaatteesta johtuen

24. 4. 1931, 26—30 § on supistanut MK 7 luvun käyttöalaa edelleen, ks. *Caselius*, DefL 1943 s. 1 ss., Tontin osan lunastamisesta.

on ensisijaisena tulkintalähteenä itse sopimus, jonka aukkoja on täydennettävä voimassa olevan oikeuden mukaisesti, sen yleisiä normeja soveltaen. Mutta mikäli hyväksyttävä aineellisoikeudellinen periaate on havaittavissa kumotusta laista, sikäli se saattaa ansaita pohtimista.

Oikeus sukulunastukseen pohjautui, niinkuin on tunnettua suvun maanomistukseen². Sukulunastusoikeudessa oli erotettavissa kolme puolta, nimittäin etuosto-oikeus (jus protemiseos), takaisinlunastusoikeus (jus retractus) ja eräissä tapauksissa moitekanne, vindicatio-oikeus, joka koski etupäässä vastikkeettomia luovutuksia. Götan ja Upplannin lakien mukaan sukulunastus oli etuosto-oikeus. Myyjän tuli sakon uhalla ensin tarjota kiinteistöä perillisilleen lunastettavaksi. Etuosto-oikeus muuttui ajan kuluessa vähitellen lunastusoikeudeksi ts. oikeudeksi saada ostajalta kiinteistö takaisin suorittamalla hänelle lunastushinta. Nuorempien Svean lakien ja yleisen kaupunkilain mukaan omistajan ei enää tarvinnut myynnistä pidättyen odottaa sukulaisten ilmoitusta lunastusoikeuden mahdollisesta käyttämisestä, vaan hänellä oli oikeus luovuttaa heti kiinteistönsä annettuaan heille tiedon myyntiaikeestaan. Tämä menettely oli entistä nopeampi. Näin lunastus tuli sukulunastajan ja ostajan väliseksi oikeussuhteeksi³. Rinnan tämän kehityksen kanssa lunastushinta, joka aiemmin määrättiin arvioimalla ja saattoi arviosta johtuen jäädä tarjottua kauppahintaa pienemmäksi, jopa joskus kokonaan puuttuakin, tuli samaksi kuin se kauppahinta, minkä sivullinen ostaja oli maksanut omistajalle.

Kenties viitatusa historiallisesta kehityksestä johtuen 1734 vuoden laissa korostettiin sitä, että koko kauppahinta oli maksettava rahana

² Nordström, Bidrag till den svenska samhälls-författnings historia. I afd. Helsinki 1839 s. 128 ss, eritt. 144 ss, s. 169; Schrevelius, Lärobok i Sveriges allmänna nu gällande Civil-Rätt, 2 uppl. Lund 1857 s. 306 ss, s. 504 ss; Wrede, Anteckningar enligt prof. R. A. Wredes föreläsningar öfver inhemsk civilrätt. Sakrätt I 1899 s. 203 ss; Serlachius, Sakrätten enl. gällande finsk rätt, 1916 s. 208 ss.

³ Omituista on, että vanhimpien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä tavataan useinkin määräys, jonka mukaan osakkeenomistajan on, aikoeessaan myydä osakkeensa, aikomuksestaan ilmoitettava muille, joilla tällöin on etuosto-oikeuteen verrattava lunastusoikeus. Kun sanktio puuttuu, myyjä kuitenkin säännöllisesti laiminlyö ilmoituksen, mikä jää ostajan asiaksi. Seurauksena on tavallinen lunastusmenettely.

(MK 5:1 ja 8). Jotta kauppahinnan ja siis myös lunastussumman määrä tiedettäisiin, säädettiin (MK 4:3), että lainhuudatuksessa oli mainittava kauppahinta. Rahan tallettamisella oikeuteen tahdottiin toisaalta saada varmuus lunastajan vakaasta aikomuksesta lunastaa kiinteistö, toisaalta taas ei velkojan vahingoksi saatu vaihtaa velallista ostajaa heikompaan henkilöön. Sen ohessa haluttiin kumota se vanha käytäntö, että kauppahintana luovutettiin myyjälle irtaimia esineitä, joiden arvokin oli vaikeasti selitettävissä⁴. MK 5:1 sanotaan, että lunastushintana on talletettava oikeuteen »fulla köpeskillingen i det mynt, som i köpebrevet står, eller framlägge (bördemannen) på insatta penningar sådana bevis, som allmänt i landet gälla».⁵ Tarkoituksena oli siis vain turvata ostajan oikeus panemalla lunastushinta rahana tai muina laillisina maksuvälineinä oikeuteen hänen varalleen. *Wrede* huomauttaakin luennoissaan, että rahojen sijasta voidaan tallettaa valtakunnassa käypiä todistuksia »vare sig bevis däröfver, att en sådan summa, som köpeskillingen utgör, är nedsatt i någon bank eller i något ränteri».⁶ Johonkin pankkiin tehty talletus vastasi siis tallettamista oikeuteen.

Edellisestä käynee selville MK 5:1 ja 8 olevien säännösten ratio. Kysymys ei ole mistään muodollisuudesta roomalaisen oikeuden formulalan tavoin, vaan säännöksen takana olivat puhtaasti käytännölliset syyt. Mikäli nämä syyt ovat vieläkin relevantteja, sikäli niistä voidaan pitää kiinni. Realitarjous osoittaa lunastajan vaatimuksen todelliseksi. Velallisen vaihtuminen taas ei voi tulla kysymykseen velkojan suostumuksesta. Sen tähden hänen oikeuttaan ei saada heikentää⁷. Mutta muuta erikoista ei realitarjoukselta voida edellyttää, jotta se olisi pätevä⁸.

⁴ *Wrede*, m.t. s. 208.

⁵ Ks. myös Knk. sel. 7. 8. 1766 MK 5:10 kohdalla.

⁶ *Wrede* m.t. s. 218.

⁷ *Caselius—Heikonen*, Osakeyhtiö I, 2. painos 1955 s. 122.

⁸ Käsitelainoppia olisi ensin selittää lunastusvaatimus realitarjoukseksi ja sen jälkeen sanoa, että realitarjous edellyttää aina koko lunastushinnan tarjoamista, resp. tallettamista, silloinkin kun lunastushinnasta ei ole tietoa tai kun se määrätään jälkeensä katselmuksessa taikka laskelmien valmistuttua.

Tältä pohjalta on niin ollen tarkasteltava väitettä, että koko lunastushinta, esim. osakkeita lunastettaessa, on tarjottava rahana, nimenomaan Suomen Pankin seteleinä⁹. Mielestäni voidaan jo shikaanina sivuuttaa väite, ettei Suomen Pankin tai jonkin valtion valvonnassa olevan rahalaitoksen pankki- tai postilähetyksiksi kelpaisi osoitukseksi todellisesta lunastustahdosta tai kävisi kauppahinnasta. Mutta myös jokainen muu pätevä maksuväline, kuten shekki, ellei ole epäilyksiä katteeseen nähden, kelpaa suoritukseksi edellyttäen, että se on viipymättä rahaksi muutettavissa ilman korkohäviötä ja kustannuksia. Katteettoman shekin luovuttaminen on rikos (RL 38: 7), mikä seikka jo sinänsä melkoisessa määrin suojaa vastaanottajaa. Sitä paitsi shekki saattaa olla säästöpankin tai osuuskassan asettama, jolloin se liike-elämässä käy ilman muuta rahasta. Osakkeen tai esineen lunastaminen ei nykyoloissa ole mikään epänormaali liiketoimi, joka vaatisi erityisiä omituisia toimenpiteitä. Siitä vain on pidettävä kiinni, ettei ostaja menetä maksamaansa kauppahintaa, vaan että hän saa sen yhtä hyvänä ja täysimääräisenä takaisin luovuttaessaan jo haltuunsa saamansa tai esineen lunastajalle. Kumotusta maakaaresta ja lunastusoikeuden yleisestä luonteesta ei saatane irti muuta positiiviseen oikeuteemme soveltuvaa.

Lunastushintaa maksettaessa syntyy vaikeuksia, milloin lunastettava objekti on pantu pantiksi toiselle. Summa jakaantuu silloin kahden, ehkä usean henkilön osalle. Tämä on otettu huomioon jo KnkA:ssa 1. 8. 1766, jossa tähdennetään sitä, että ostajan on saatava omansa ennenkuin hän on velvollinen luovuttamaan kiinteistön kuitenkin niin, että oikeuden on pidätettävä kauppahinnasta se määrä, mistä kiinteistö on vastuussa. Jos ostaja tahtoo koko lunastussumman, on hänen näytettävä kiinteistö rasituksista vapaaksi ja kauppahinta myyjälle kokonaan suoritetuksi. Mutta jos kiinteistöä rasittaa velka tai kauppahintaa ei ole täysin maksettu, saa ostaja vain hänelle kuuluvan osan rahoista, ellei hän pane täyttä takausta. Tämän mukaisesti ei eläkettä vastaavaa osaa kauppahinnasta ole tarvinnut tallettaa¹⁰. Kiinnitysvelan osalta katsottiin sukulunastaja talletusvelvolliseksi siitä johtuen, että velkojan oi-

⁹ Caselius—Heikonen, Osakeyhtiö I, 2. painos 1955 s. 123.

¹⁰ Serlachius s. 211.

keutta ei ollut lupa vaarantaa. KiinnitysA 25 §:n mukaan voi kuitenkin vastuu siirtyä lunastajalle, jos velkoja suostuu siihen. Kiinnitysvelan maksaminen — vastaavasti pantin lunastaminen — on tietysti tällaisessa tapauksessa tarpeetonta.

Osakkeiden lunastamisessa, milloin ne ovat panttina pankissa taikka myyjällä, kun vain osa kauppahinnasta on maksettu, osan jäätyä velaksi, tulee esille sama kysymys lunastushinnan jakamisesta ostajan ja pantinhaltijan kesken. Tällöin on muistettava, että osakkeenomistaja, joka vaatii saada lunastaa luovutetut osakkeet ostajalta, on oikeutettu saamaan osakkeet haltuunsa antaessaan lunastussumman. Hän ei siis ole velvollinen luovuttamaan rahaa, ellei hän samalla saa osakkeita. Mutta tästä ei vielä voida tehdä suoranaista johtopäätöstä talletusvelvollisuuteen nähden, joka tosin on toisinaan välttämätön.

Milloin pantinhaltijan oikeudet on siirretty lunastajalle, on tällä velvollisuus tarjota vain ylijäämä ostajalle, joka silloin saa sijoittamansa rahat takaisin. Jos pantinhaltijoita on useita tai jos muusta syystä syntyy erimielisyyttä lunastushinnasta tahi sen jakamisesta, on lunastushinta talletettava samoin kuin silloinkin, kun ostajaa ei tavata tai rahoja ei voida hänelle maksaa esim. kun on epätietoisuutta hänen henkilöllisyydestään.

Käytännössä vallitsee erimielisyyttä siitä, onko lunastushinta talletettava, jos ostaja kieltäytyy vastaanottamasta sitä¹¹. Kiistaa ei ole silloin ratkaistava kumottuja maakaaren säännöksiä seuraten, vaan positiivisen oikeuden mukaisesti. Toisinaan on osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen otettu määräys, miten silloin on meneteltävä, mutta useimmiten tilanne muodostuu samanlaiseksi kuin velan maksua tarjottaessa. Velkojan kieltäytyminen vastaanottamasta maksua, ei säännönmukaisesti velvoita velallista rahan tallettamiseen. Samalla tavoin ei lunastusoikeuden luonteesta voida johtaa talletusvaatimusta, jos ostaja kieltäytyy rahoja vastaanottamasta. Omapa hänen on vahinkonsa, ellei hän saa korkoja hyväkseen. Aiheeton kieltäytyminen ei saa tuottaa lisäkustannuksia tai muuta vahinkoa sille, joka tarjoaa asianmukaisen suorituksen.

¹¹ *Caselius—Heikonen*, s. 124 ss.

Tallettamisesta ei enää ole voimassa, mitä MK 5 luvussa on säädetty, vaan siitä on noudatettava lakia 9. 10. 1931 rahan ym. tallettamisesta ottaen huomioon L määräaikojen laskemisesta (25. 4. 1930). Ulosotonhaltijalla ei ole tietystikään oikeutta harkita, onko tallettaminen tarpeen lunastusoikeuden säilyttämiseksi. Hänhän ei tunne yksityiskohtia, esim. lunastuslauseketta, eikä hänen vallassaan ole muutenkaan ratkaista materialisoikeudellisia ongelmia. Virheellinen ratkaisu, kieltäytyminen vastaan ottamasta lunastushintaa voi aiheuttaa lunastusoikeuden menetyksen, jolloin ulosotonhaltijan on korvattava vahinko.

Kun lunastusvaatimuksen esittäjiä on useita, ei jokaisen tarvitse suorittaa ostajalle lunastushintaa, sillä objektihan voidaan luovuttaa vain yhdelle. Ostajalla, joka saattaa olla varaton, ei ole oikeutta ottaa haltuunsa moninkertaista lunastussummaa. Hänellä ei myös ole oikeutta valita lunastajaa tai luovuttaa lunastuksen esinettä ensimmäiselle, joka sitä vaatii, vaan hänen on odotettava lunastusajan päättymistä. Lunastusta vaativien keskinäistä erimielisyyttä ei ratkaise hän, vaan tuomioistuim, elleivät asianosaiset siitä sovi. (Vrt. MK 5: 10, Knk.sel.7. 8. 1766). Jos joku lunastajista on kuitenkin saanut lunastettavan objektin ennen lunastusajan päättymistä, saavat muut tehdä lunastusvaatimuksensa häntä vastaan mikäli hänet tiedetään ja lunastusaika on vielä kesken. Epäselvissä tapauksissa joudutaan lunastushinta tallettamaan.

Maakaaren 6: 3 edellyttää senkin mahdollisuuden, että useat sukulunastajat lunastavat »kukin niin suuren osuuden kuin hän perisi, jos he yksinään olisivat myyjän perillisiä». Toisin sanoen lunastukseen osallistuvien kesken jaetaan lunastuksen alainen objekti kunkin kvoottiosan mukaan¹². Jakamismahdollisuuden puuttuessa tulee esille joko suuremman osan omistajan etuoikeus tahi arpa¹³.

Lunastuksen tulee kohdistua koko objektiin, myös siihen irtaimistoon, tarpeistoon tahi muihin liitännäisiin myös aksessorisiin oikeuksiin. Osan lunastaminen ei siis ole mahdollista (MK 5: 2 ja 4, ks. myös 6: 3) Säännös on yleisluontoinen¹⁴.

¹² KKO tuom. 10. 7. 1922, Lakim. 1923 s. 119; Caselius—Heikonen, s. 126 ss.

¹³ Caselius—Heikonen, s. 129.

¹⁴ Caselius—Heikonen, s. 121 vrt. s. 115, Olsson, s. 235 ss. Ruotsin ABL 1944 70 § 1 mom., vrt. myös PakkolunL 9 §.

Maakaaren 5: 5 kieltää purkamasta kauppaa sukulunastajan haitaksi. Toisaalta tämä tietää jo tehtyä kauppaa — ei siis esisopimusta. Toisaalta sen täytyy tapahtua lunastajan haitaksi. Milloin lunastusoikeutta ei vielä ole syntynyt lunastukseen oikeutetulle, vaan hänessä on herännyt ainoastaan aikomus käyttää hyväkseen asemaansa mahdollisena lunastajana, on kaupan purkaminen vielä mahdollista. Mikäli siis lunastusoikeuden syntyminen edellyttää lunastusvaatimusta, on purkaminen ennen tätä ajankohtaa oikeutettua ¹⁵.

Jos luovutus on pätemätön, ei lunastuksellakaan ole oikeudellista perustetta. Lunastusoikeuden käyttäminen edellyttää näet kauppaa, vaihtoa tai muuta omistusoikeuden siirtoa, jota vailla lunastusoikeus jää edelleenkin latentiksi. Näin ollen ei lunastusoikeutta ole, milloin luovutus on ollut pätemätön esim. luovuttajan alaikäisyyden, mielisairauksen tai patologisen humalatilan takia. Tämä pitää myös paikkansa, milloin tärkeä pakko tai muu siihen verrattava seikka on syynä oikeustoimen pätemättömyyteen. Lunastusmahdollisuus petos- ja erehdys sekä muissa niihin verrattavissa tapauksissa jää tämän kirjoituksen ulkopuolelle. Valeoikeustoimesta ¹⁶ kuitenkin mainittakoon, ettei se estä tertiusta käyttämästä hyväkseen tilannetta (OikTL 34 §).

Valevaihdon kieltäminen johtuu siitä, että sukulunastusta ei ole jos perimysmaa vaihdetaan muuhun maahan. Jälkimmäinen tulee silloin

¹⁵ Tätä tukee *Wreden* lausuma s. 219, jossa hän sanoo lunastusoikeuden alkaneen ensimmäisen huudon antamisesta »ty ändamålet med uppbudet är att gifva åt bördemannen tillfälle att begagna sig af sin rätt. Skulle bördeman före första uppbudet väcka bördstalan, äro köparen och säljaren bundna från det sådant skett.» Wrede katsoo siis kuten allekirjoittanutkin, ettei pelkkä lunastusmahdollisuus riitä, vaan vasta vaatimuksen esittäminen aikaansaa sellaisen subjektivisen lunastusoikeuden, etteivät myyjä ja ostaja saa sitä purkusopimuksella loukata. Samoin *Serlachius* on sitä mieltä, että haasteen tiedoksianto on ratkaiseva, *Sakrätten* s. 212. Asiasta lunastusoikeuksiin nähden *Caselius*, DefL 1939 s. 375 ss; *Caselius—Heikonen*, s. 119—120 ja s. 120 mainittuja oikeustapauksia. Jos osakeyhtiöllä ei ole itsellään lunastusoikeutta, ei tiedoittaminen luovutuksesta sille merkinne vielä sillä asteella lunastusvaatimuksen ja -oikeuden syntymistä, kun ei ole lunastajan tahdonilmaisuaan. Punnitseminen katuneen myyjän ja lunastajan intressien välillä ei johdane tulokseen. Intressivertailu on toisinaan paikallaan, toisinaan se on hedelmätöntä. Jos purkamistoimenpide on simuloitu, ei luovutuksen peruuttaminen tietysti estä tekemästä lunastusvaatimusta.

¹⁶ Simuloinnista tarkemmin *Caselius*, DefL 1953 s. 277 ss.

perimysmaan tilalle. Simuloimiskieltoa tehostaa vielä MK 5: 6, jonka sijaan sittemmin on tullut asianomaisen totuusvakuutus.

Simulationa on pidettävä sitäkin, että joku ei lunasta itselleen hänelle kuuluvaa osuutta, vaan luovuttaa sen toiselle lunastamiseen oikeutetulle hänen kvoottiosuutensa kasvattamiseksi ¹⁷.

Lunastusoikeuden käyttämisestä voidana luopua jo edeltäpäin. Usein onkin tapana etukäteen pyytää lunastukseen oikeutetuilta henkilöiltä sitoumus, etteivät he käytä lunastusoikeuttaan. Nykyisen ajattelutavan mukaan ei sellainen kuin MK 5: 9 mainittu teko, että lunastukseen oikeutettu »kirjoittautuu kauppakirjaan todistajaksi», merkitse lunastusoikeudesta luopumista. Jos osakeyhtiön hallitus ei lunasta luovutettuja osakkeita yhtiölle, ei sekään estä hallituksen jäsentä lunastamasta osakkeita itselleen. Kysymyksessähän on kaksi eri tapausta, kaksi lunastusoikeutta ja kaksi lunastajaa. MK 5: 9 ei sovellu tähän ¹⁸.

MK 6: 4 lausuu sen periaatteen, että laillinen este ei pidennä lunastusaikaa. Lunastukseen oikeutettu menettää oikeutensa myös milloin lunastusoikeuden käyttämiselle tulee este hänestä riipumattomista syistä. Jos esim. osakeyhtiön hallitus ei ilmoita osakekannasa ja lunastusmahdollisuudesta lunastusajan kuluessa, menettää osakkeenomistaja oikeutensa ¹⁹. Maakaaren kumottu säännös sisältää tässä siis yleisen vieläkin voimassa olevan periaatteen.

Osatalokkaan ja naapurin lunastusoikeudesta on jokseenkin vähän jäljellä sitten kun asemakaavalaissa on ratkaistu käytännössä tärkeimmät tapaukset. Ensiluokkaisena voidaan kuitenkin pitää ongelmaa, onko osan omistajalla yleensä lunastusoikeus, ja erityisesti, saako suuremman osan omistaja määrättyssä lunastustilanteessa lunastaa pienemmän osan. Tämähän olisi usein tarkoituksenmukaista esim. kiinteistön

¹⁷ Caselius—Heikonen, s. 126.

¹⁸ SOO 15.5.1900 (JFT Bilaga s. 71 a n:o 36): Hasanen oli myynyt perimysmaansa Väkevälle, mutta sen jälkeen lastensa holhoojana vaati maan lunastamista lapsilleen. KO ja HO hyväksyivät kanteen, mutta SOO katsoi MK 5: 6:sta käyvän selville, että sukulunastajan ja myyjän tuli olla eri henkilöitä. Sen vuoksi Hasanen ei voinut lastensa holhoojana esiintyä lunastajana. — SOO:n päätöksestä selvinnee, että lapsille olisi ollut haettava uskottu mies sukulunastusta varten.

Ks. edelleen KKO 1946 tied. 175.

¹⁹ Caselius—Heikonen, s. 138. KKO 1946 tied. 137 ja 1953 tied.

rakentamista tai esineen käyttöä ajatellen²⁰. Kysymyksessä olevat säännökset ovat kuitenkin siksi hajanaisia ja erikoistapauksia tarkottavia, että positiivisen oikeutemme on katsottava vastaavan kysymykseen kielteisesti.

Luonnollisena sääntönä on, että kiinteistön tuotteet tulevat sen omistajalle. Jos joku kylvää toisen peltosarkaan, saa saronomistaja kasvun (RakK 8:1). Jos kuitenkin joku on omistajan kanssa tekemänsä oikeustoimen nojalla tahi muutoin hänen luvallaan saanut kiinteistön hallintaansa, tulee tuote haltijalle²¹. Ratkaisevana seikkana on *Serlachiuksen* mukaan yksinomaan »besittningens felfria tillkomst»²². Vieläpä hallinnan moitteeton jatkuminen sinänsä luo oikeuden tuotoon²³. *Wrede* lausuu yleisenä sääntönä, että se joka muodollisesti lailisen saannon nojalla ja vilpittömässä mielessä pitää esinettä hallinnassaan, saa pitää hallinnan kestäessä esineestä tulleet tuotteet, vaikka esine myöhemmin moitteen johdosta joutuisikin häneltä pois²⁴. Käytännössä tätä periaatetta on ulotettu erittäin pitkälle osaksi siihen suuntaan, että vilpittömän mielen on katsottu kestävän korkeimman oikeuden tuomion antopäivään asti²⁵, osaksi myös laajentaen periaatetta sellaisiinkin tapauksiin, joihin sitä alunperin ei ole tarkoitettu soveltuvaksi²⁶.

²⁰ PK 12:5—7, Uusi PK 17:5 mom. 2, MK 7:1—6, AsemakaavaL 26—30 §, L yhteisistä alueista 9.5.1940 9—12 §; vrt. myös PakkolunL 9 § 2 mom. e contrario. Myös AL:n säännökset omaisuuden osituksesta 85 § ss., eritt. 103 § tukevat sitä ajatusta, ettei esinettä saisi pirstota.

²¹ *Serlachius*, s. 179. Hän lisää vielä: »Sistnämnda rättssats är ett uttryck för den lagen genomgående grundsatsen om arbetets rätt.» Vaikka olisimmekin sitä mieltä, ettei yksin työ vaan myöskin kapitaali myötävaikuttavat tuoton saamiseen, on kuitenkin sukulunastustapauksessa ostaja pannut työnsä lisäksi myös pääoman, nimittäin ostamansa maan.

²² *Serlachius*, s. 180.

²³ *Serlachius*, s. 180, joka viittaa RakK 10:4 (ks. KKO 1933 sel. 20).

²⁴ *Wrede—Caselius*, Esineoikeuden pääpiirteet 1946 s. 237. Tämä ilmenee esim. KKO 1933 sel. 20 ja tied. 36, 1934 tied. 98 ja 236, 1935 tied. 9 ja 20, 1937 tied. 410, 1938 tied. 97 ja 467, 1939 tied. 91, 423, 429 ja 564, 1940 tied. 55, 1929 sel. 27 (plenum).

²⁵ KKO 1930 sel. 34.

²⁶ Esim. KKO 1939 tied. 579 (valeoikeustoimi), 1933 tied. 36 (alaikäinen), 1933 tied. 366 (kauppakirja väärennetty), 1937 tied. 410 ja 1939 tied. 564 (hallinta mitätöimäksi julistetun testamentin nojalla), 1920 tied. 163, 1927 tied. 23, 1933 sel. 20 (kaikissa näissä oikeus metsän kotitarvekäyttöön), 1929 sel. 27, plenum (vilpittömyyden)

Kun edellisessä kappaleessa selostettua periaatetta sovelletaan sukulunastukseen ja yleensä lunastusoikeuksiin, havaitaan siitä ilmenevän, että ostajalle ja muulle esineen haltijalle, johon lunastusvaatimus kohdistetaan, kuuluu tulo ja tuotto²⁷.

Myös MK 5: 11 ja 5: 12 säännös lähtöpäivän nauttimisesta, mikä periaate ilmenee vielä 1902 MVL 56 § ja 1909 MVA 31 §, verr. 76 §, tukee sitä mielipidettäni, että niin suku- kuin muissakin lunastustapauksissa tulo ja tuotto kuuluu ostajalle aina siihen hetkeen saakka, jolloin siitä on annettu lainvoimainen tuomio.

Toistakin tietä tullaan tähän samaan tulokseen. Sekä MK 5: — että KnkSelit 7. 8. 1766 lähtevät siitä, että ostaja on vilpittömässä mielessä oleva omistaja tai ainakin verrattavissa häneen, koska hän on sijoittanut kauppaan pääomansa, mistä korkoa vastaava tulo ja tuotto kuuluu hänelle²⁸. Päätelmää tukee vielä vuoden 1734 lain käsitys lunastuskanteesta moitekanteena, josta välittömästi johtui, että moiteriidan aikana saatu tuotto lankesi haltijalle, eikä moittijalle. Ratio legis on sama lunastushankkeen perusteesta ja lunastuksen kohteena olevan esineen laadusta huolimatta²⁹.

Lienee syytä mainita, että vaikka Ruotsin nykyisin voimassaolevan oikeuden mukaan vilpittömän mielen katsotaan lakkaavan haasteen tiedoksi antamisesta, josta alkaen vastaajan on puhtaan tulon selvittämiseksi aloitettava kirjanpito, ellei hän sitä ole pitänyt jo aikaisemmin, lunastustapauksessa sääntö on toinen. Tämä havaitaan Ruotsin vuoden 1910 ABL 52 § 4 mom:sta »I mån det visar sig, ett lösningsrätten ej be-

mieltä ei vaadittu), KKO tuom. 12.12.1935 ja 17.3.1939 (poika, jolla oli sama ristin nimi kuin isällä, oli isänsä kauppakirjaan merkinnyt isänsä nimen jälkeen sanan »nuorempi» ja sen jälkeen pitänyt maa-aluetta hallussaan. Isän kuoltua muiden perillisten moitekanne hyväksyttiin, mutta poika sai pitää kiinteistön tulot).

²⁷ Näin sukulunastukseen nähden KKO 1927 tied. 154, osatalokkaaseen nähden 1931 tied. 415 ja vihdoinkin mitä tulee osinkoihin 1938 tied. 91. Toisin — yllättäen — 3 äänellä 2 vastaan KKO 1949 tied. 454. Syrjäyttäen muut näkökohdat enemmistö on katsonut ratkaisevaksi yksinomaan sen kysymyksen, oliko osakkeiden haltija tietoinen mahdollisesta lunastuksesta. Todettuaan tämän mahdollisuuden enemmistö antoi pääoman tuoton henkilölle, joka vaati lunastusta. Vrt. KKO 1930 sel. 34 ja 1935 tied. 9.

²⁸ Ks. edellisten tuomioiden lisäksi vielä Lakim. 1904 s. 138.

²⁹ Ks. KKO 1939 tied. 91.

gagnas vare den, till vilken aktie övergått, ej i förhållande till bolaget att anse såsom aktieägare, dock äge han uppbära den vinstutdelning, som må vara med aktierätten förknippad.» Siinä ei enää ratkaista ongelmaa sen perusteella, kuka on omistaja, vaan kuka on sijoittanut rahat yritykseen. Hän nauttii tuoton myös Ruotsin uuden ABL 70 §:n mukaan: »Innan det visar sig att lösningsrätten ej begagnas, äge den till vilken aktie övergått icke utöva annan av aktien härflytande rätt gentemot bolaget än rätten att uppbära vinstutdelningen.»

Tarkastelun tuloksena voinen todeta vuoden 1734 lain MK 5 ja 6 luvussa olleen säännöksiä, joiden on katsottava sisältäneen yleisiä lunastusoikeudellisia periaatteita. Osaksi sukulunastussäännösten omalaatuisuudesta osaksi silloisten olosuhteiden kehittymättömyydestä johtuen näitä normeja on kuitenkin varoen sovellettava nykyisiin voimassa oleviin lunastussäännöstöihin, erityisesti milloin nämä ovat yksityiskohtaisia. Vielä suurempi varovaisuus on tarpeen sopimusperäisiin lunastusoikeuksiin nähden, joiden tulkinta perustuu ennen muuta sopimukseen.

Mitä tulee lunastusmenettelyyn, varsinkin vuoden 1739 laissa ilmenneisiin muodollisuuksiin, ei niitä voida enää soveltaa, koska sääntönä on, että määrämuotoisuutta koskeva säännös menettää kumoutuessaan merkityksensä.