

Mikko Kärkkäinen

KANNE JA PANTTIVASTUU

KANNE JA PANTTIVASTUU



SUOMALAISEN LAKIMIESYHDISTYKSEN JULKAISUJA
A-sarja N:o 260

Mikko Kärkkäinen

Kanne ja panttivastuu

Tutkimus maksun vaatimisesta kiinnityspanttivakuudesta

Yliopistollinen väitöskirja, joka Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan suostumuksella esitetään julkisesti tarkastettavaksi yliopiston päärakennuksen auditoriossa XII perjantaina 12.11.2004 klo 12.

WITH AN ENGLISH SUMMARY

Julkaisuvaliokunta

Raimo Lahti, puheenjohtaja

Markku Helin

Mika Hemmo

Risto Nuolimaa

Lea Purhonen, sihteeri

Tilausosoite

Suomalainen Lakimiesyhdistys

Kasarmikatu 23 A 17

00130 Helsinki

p. (09) 6120 300

f. (09) 604 668

sly@lakimies.org

www.lakimies.org

Verkkokirjan ISBN 978-951-855-534-9

© 2004 Suomalainen Lakimiesyhdistys ja Mikko Kärkkäinen

ISSN 0356-7206

ISBN 951-855-235-5

Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä 2004

Alkusanat

Väitöskirjatutkimus on tunnetusti pitkälinen ja monivaiheinen prosessi. Oman väitöskirjatutkimukseni alkujuuret ovat 1990-luvun alkupuolella. Tällöin opiskeluaikaisessa pankkikesätyössäni sain ensikosketuksen tilanteisiin, jossa suoritusta jouduttiin vaatimaan vakuutena olevasta panttikohteesta. Pankkikokeuksieni myötä vahvistui jo aikaisemmin herännyt kiinnostukseni rahoitus-, vakuus- ja insolvenssikysymyksiin. Myös innostukseni väitöskirjatutkimuksen tekemiseen on vanhaa perua; kyseessä on jo kouluaikana syntynyt tavoite jatkaa opintoja niin pitkälle kuin mahdollista.

Suoritettuani perustutkinnon ja auskultoituani olin tilanteessa, jossa minulle avautui mahdollisuus kiinnostaviin työtehtäviin asianajotoiminnassa. Näin käytännön työelämä veti minut puoleensa. Prof. *Erkki Havansi* houkutteli minua kuitenkin jo tuolloin jatkamaan myös oikeustieteen opintoja, ja kipinä jatkotutkinnosta jäi kytämään. Vuosituhannen vaihteessa ajatus jatko-opinnoista kaiheresi yhä voimakkaammin mieltäni. Huomasin, että minun oli tuolloin tehtävä tietoinen valinta: joko unohdettava väitöskirja lopullisesti tai ryhdyttävä toimeen ja toteutettava väitöskirjaprojekti. Kun epäilin, ettei väitöskirjahaaveen unohtaminen lopullisesti olisi onnistunut ja toisaalta kun sekä perheeni että työnantajani suhtautuivat väitöskirja-ajatukseen myönteisesti, aloitin varsinaisen kirjoittamistyön vuoden 2001 alussa. Onneksi en tuolloin vielä tiennyt (ja ehkä vielä suuremmaksi onneksi vaimonikaan ei tiennyt), miten paljon väitöskirjatyö vaikuttaisi perheemme jokapäiväiseen elämään.

Väitöskirjan syntyhistoria ja oma taustani käytännön lakimiehenä eivät ole voineet olla jättämättä jälkeään tähän tutkimukseen ja siihen, millaiseksi se on muotoutunut. Vaikka olen myös luonnollisesti pyrkinyt väitöskirjoilta odotettavaan teoreettiseen otteeseen, työn lähestymistapa on viime kädessä varsin suoraviivainen ja praktinen. Tähän on syynä paitsi taustani myös se, että nähdäkseni tarvitaan myös konkreettisesti nimenomaan käytännön tarpeita palvelevaa tutkimusta.

Kirjoittaessani tätä tutkimusta olen myös pitänyt ohjenuorani, että väitöskirja ei saa olla minun elämäntyöni (ja perheeni on varmistanut, että tämä on myös pysynyt mielessäni). Olen lähtenyt siitä, että väitöskirjatyö on eräänlainen kisällinnäyte, jonka jälkeen tekijän tulisi hallita ne perussäännöt ja -periaatteet, joiden mukaan tiedeyhteisössä tutkimusta tehdään ja keskustelua käydään. Väitöskirjaprosessi on siten merkinnyt minulle paitsi jo nuorena asetetun tavoitteen toteuttamista myös ennen kaikkea oppimis- ja kasvamisprosessia niin tiedeyhteisön pelisääntöihin kuin myös juridiikan usein niin mutkikkaille poluille. Tämä oppiminen varmasti monilta osin jatkuu vielä tämän väitöskirjatyön jälkeenkin.

Väitöskirjaprojektini nyt päättyessä kiitän lämpimästi kaikkia niitä henkilöitä, jotka ovat edesauttaneet tutkimuksen valmistumista. Jo perusopintoaikainen opettajani prof. *Erkki Havansi* on työnohjaajana esimerkillisesti kannustanut ja

monilla tavoin edesauttanut tämän väitöskirjatyön syntyä. Ilman hänen tukeaan ja vaivannäköään tämä tutkimus olisi voinut jäädä tekemättä. Esitarkastajat prof. *Jarno Tepora* ja akatemiatutkija *Risto Koulu* ovat antaneet käsikirjoituksesta perusteellista ja opettavaista palautetta, jota olen pyrkinyt huomioimaan parhaani mukaan. Vastaväittäjänä on ystävällisesti suostunut toimimaan dos. *Janne Kaisto*. Hän on myös kiireistään huolimatta ja vaivojaan säästämättä ennen tutkimuksen painoon menoa esittänyt käsikirjoituksesta hyödyllisiä kommentteja, jotka ovat auttaneet minua täsmentämään ja viimeistelemään esitystä.

AA, OTT h.c. *Jukka Peltonen* kannusti minua ryhtymään jatko-opintoihin ja on suhtautunut myönteisesti opintovapauteeni. VT *Juha Martikaisen* kanssa olemme vuosien mittaan maailman parantamisen sekä värikkäiden squash- ja tennisotteluiden ohella keskustelleet myös monista tähän tutkimukseen liittyvistä kysymyksistä. Hän on lisäksi kaivanut kirjastonsa uumenista käyttööni vanhempaa lähdeaineistoa.

Vaimoni, HTM *Anne Kuvaja* on suhtautunut kirjoitustyöhöni kärsivällisesti ja antanut korvaamatonta tukea työn aikana. Puolitoistavuotias poikamme *Antti* on työn loppuvaiheessa tulella yhä useammin työhuoneeseeni, tarttumalla pienellä kädellään sormeeni ja vetämällä minut määrätietoisesti pois tietokoneen äärestä osoittanut isälle, että on olemassa tärkeämpääkin tekemistä kuin väitöskirjan loputon viimeistely. Myös tulossa oleva perheenlisäys on osaltaan kannustanut laittamaan tälle työlle pisteen. Sisareni MMM, MH *Leena Kärkkäinen* on lukemalla koko käsikirjoituksen auttanut minua parantamaan työn kieliasua. Vanhempiani *Matti ja Venla Kärkkäistä* kiitän kaikesta siitä tuesta ja kannustuksesta, jota he ovat antaneet koko opiskelujeni ajan.

Väitöskirjatyötä ovat apurahoin tukeneet *Tauno ja Reino Ellilän rahasto, Helsingin yliopisto, Maaliskuun 25 päivän rahasto, Osuuspankkiryhmän Kyösti Haatajan säätiö, Suomen Kulttuurirahasto ja Säästöpankkien tutkimussäätiö*. Kiitän näitä tahoja saamastani aineellisesta tuesta, joka on ollut ensiarvoisen tärkeää tutkimuksen valmistumiselle ja estänyt väitöskirjaprojektin taloudellisten rasitusten kasvamisen ylitsepääsemättömiksi. Lisäksi kiitän *Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitosta* siitä, että olen voinut keväällä 2004 viimeistellä väitöskirjatutkimuksen määräaikaisena tutkijana Suomen Akatemian rahoittamassa Luotto, vakuus ja velkavastuu -tutkimushankkeessa. Lopuksi kiitokset on syytä kohdistaa myös *Suomalaiselle Lakimiesyhdistykselle*, joka on hyväksynyt teoksen kustannettavakseen ja mahdollistanut näin sen julkaisun.

Käsikirjoitus on toimitettu painoon elokuun alussa 2004, minkä vuoksi ko. ajankohdan jälkeen ilmestynyttä uutta aineistoa on voitu huomioida vain hyvin rajoitetusti.

Viekijärvellä heinäkuun lopulla 2004

Mikko Kärkkäinen

Sisällys

ALKUSANAT	V
SISÄLLYS	VII
LÄHTEET	XIII
LYHENTEET	XXXIX

1 JOHDANTO	1
1.1 Tutkimustehtävä	1
1.1.1 Tutkimusaiheen tausta ja valinta	1
1.1.2 Tehtävänasettelu ja aiheen rajaus	12
1.2 Tutkimuksellisia lähtökohtia	16
1.2.1 Yleistä	16
1.2.2 Tutkimuskohde ja tieteellisesti pätevä tieto	17
1.2.3 Tutkimusmetodi ja tutkimusongelman konkretisointia	20
1.2.4 Käytetyistä oikeuslähteistä	24
1.3 Tutkimuksen rakenne	29
2 PANTTIOIKEUS SAATAVAN VAKUUTENA	31
2.1 Panttioikeus – vastuuta panttikohteen arvolla	31
2.1.1 Panttioikeuden sisältö	31
2.1.2 Panttioikeuden ja henkilökohtaisen saamisoikeuden väliset erot, yhtäläisyydet ja keskinäinen suhde	43
2.1.2.1 Henkilökohtaisen saamisoikeuden ja panttioikeuden sisältämät käyttäytymis- vaatimukset	43
2.1.2.2 Panttioikeuden oikeusperuste	50
2.1.3 Panttioikeuden elementit ja hypoteekkikanne	55
2.2 Panttioikeus taloudellisen tehokkuuden näkökulmasta	57
2.3 Panttioikeustyypit ja panttivastuun toteuttaminen	63
2.3.1 Legaaliset panttioikeudet ja panttivastuun toteuttaminen	63
2.3.2 Tahdonilmaisuperusteiset panttioikeudet ja panttivastuun toteuttaminen	69
2.3.2.1 Käteispanntioikeus ja kirjaamisperusteinen panttioikeus	69

2.3.2.2	Käteis- ja rekisterimerkintäpanttivastuun toteuttaminen ja kyseisiin panttiobjekteihin kohdistuva kanne	73
2.3.2.3	Kiinnityspanttivastuun toteuttaminen	77
2.4	Oikeusvertailevia näkökohtia panttivastuun toteuttamisesta	80
2.4.1	Panttivastuun toteuttaminen Ruotsin oikeuden mukaan	80
2.4.2	Panttivastuun toteuttaminen Norjan oikeuden mukaan ...	85
2.4.3	Panttivastuun toteuttaminen Tanskan oikeuden mukaan ...	90
2.4.4	Panttivastuun toteuttaminen Saksan oikeuden mukaan ...	96
2.4.5	Yhteenvedo oikeusvertailevista näkökohdista	102
3	SIVIILIPROSESSIN TEHTÄVISTÄ, TAVOITTEISTA JA PERIAATTEISTA SEKÄ KANTEESTA	
	OIKEUSSUOJAVAAATEENA	107
3.1	Tarkastelun lähtökohtia	107
3.2	Siviiliprosessin tehtävistä	108
3.3	Siviiliprosessin tavoitteista ja siviiliprosessiperiaatteista	113
3.3.1	Siviiliprosessin tavoiteperiaatteet	113
3.3.2	Siviiliprosessin menettely-, rooli- ja ratkaisuperiaatteet ..	120
3.4	Panttioikeuden tehokkuus, siviiliprosessiperiaatteet ja hypoteekkiprosessi	125
3.5	Oikeudenkäynnin ja täytäntöönpanon välisestä suhteesta	126
3.5.1	Täytäntöönpano oikeudenkäynnin jatkeena	126
3.5.2	Oikeudenkäynnin lopputulos täytäntöönpanon perustana ...	129
3.6	Kanne	133
3.6.1	Kanteen määritelmä ja peruselementit	133
3.6.2	Kannetyypit	136
3.6.2.1	Jaottelu suoritus-, vahvistus- ja muotoamiskanteisiin	136
3.6.2.2	Suorituskanteen erityispiirteet	142
3.6.2.3	Hypoteekkikanne kanneluokituksessa – vallitsevan käsityksen kriittistä arviointia	148
3.7	Oikeussuoja saamisen edellytykset	155
4	HYPOTEKKIKANTEEN EDELLYTYKSET	165
4.1	Oikeussuojatarpeen perustavat aineelliset edellytykset	165
4.1.1	Yleistä	165
4.1.2	Panttisaatavan erääntyminen panttivastuun erääntymisperusteena	168
4.1.3	Panttivastuun ennakkoerääntyminen	174
4.1.3.1	Yleistä	174
4.1.3.2	Kiinteistöpanin vakuusarvon heikkeneminen ...	176

4.1.3.3	Yrityskiinnitysvakuuden erityiset erääntymisperusteet	185
4.1.3.4	Kulkuneuvokiinnitysten erityiset erääntymisperusteet	187
4.1.3.5	Erityisen oikeuden kirjaamisen poistamis- hakemus perusteena ennenaikaiselle suorituksen- saantioikeudelle kiinteistön arvosta	189
4.1.4	Asianmukaisen maksusuorituksen puuttuminen	190
4.2	Maksukyvyttömyysmenettelyjen vaikutukset hypoteekkikanteen nostamismahdollisuuteen	193
4.3	Panttiesinevastuun vaikutus hypoteekkiprosessin prosessinedellytyksiin	203
4.3.1	Yleistä	203
4.3.2	Tuomioistuimen kokoonpano hypoteekkikanneasioissa ..	205
4.3.3	Oikeuspaikka eli tuomioistuimen alueellinen toimivalta	208
4.3.3.1	Kiinteistöhypoteekkikanne	208
4.3.3.2	Yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen kohdistuva kanne	218
4.3.3.3	Kulkuneuvokiinnityksen alaiseen omaisuuteen kohdistuva kanne	219
4.3.4	Asialegitimaatio	225
4.3.4.1	Yleistä	225
4.3.4.2	Vastaajalegitimaatio kiinteistöhypoteekki- kanteessa	230
4.3.4.3	Vastaajalegitimaatio yrityskiinnitykseen ja kulkuneuvokiinnityksiin perustuvissa hypoteekkikanteissa	250
4.4	Jälkipantinhaltijan mahdollisuus hypoteekkikanteen nostamiseen	255
5	HYPOTEEKKIKANNEVAATEEN SISÄLTÖ JA VAATEEN KOHDISTAMINEN PANTTIKOHTEISIIN	261
5.1	Yleistä	261
5.2	Hypoteekkikanteella vaadittavan käskyelementin sisältö	262
5.3	Suoritusvaatimuksen kohdistaminen yksittäiskiinnitettyyn panttikohteeseen ja vaatimuksen ulottuvuus	270
5.4	Suoritusvaatimuksen kohdistaminen yhteiskiinnitettyihin panttikohteisiin	277
5.4.1	Tarkastelun lähtökohtia	277
5.4.2	Yhteiskiinnitys saman omistajan omistamiin kiinteistöihin	280

5.4.3	Yhteiskiinnitys eri omistajien omistamiin kiinteistöihin ...	287
5.4.3.1	Eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen vastuuporrastus	287
5.4.3.2	Suoritusvaatimuksen rajoittaminen osaan yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä – ongelmanasettelu ja oikeuskirjallisuudessa esitettyjä näkökantoja	291
5.4.3.3	Vastuuporrastuksen prosessuaalinen sisältö ja merkitys	293
5.4.3.4	Vastuuporrastuksen huomioiminen tuomioistuimessa	298
5.4.3.5	MK 17:9:n mukaisesta vastuujärjestyksestä poikkeaminen	313
5.4.3.6	Lopuksi	322
5.4.4	Kiinnitys määräosin omistettuun kiinteistöön	325
5.5	Panttivastuun kohdistuminen vakuuskumulaatiotilanteessa	337
5.5.1	Yleistä	337
5.5.2	Velallispantin ja vierasvelkapantin välinen vakuuskumulaatio	338
5.5.3	Vierasvelkavakuuksien keskinäinen vakuuskumulaatio ..	345
5.6	Esinevastuun vaikutus oikeudenkäyntikuluvastuuseen	346
5.7	Esinevastuun vaikutuksesta kanteen perusteisiin ja esitettäviin todisteasiakirjoihin	354
5.8	Menettelystä tuomioistuimessa hypoteekkikannetta käsiteltäessä	355
6	HYPOTEEKKITUOMIOON LIITTYVIÄ ERITYISPIIRTEITÄ	357
6.1	Tarkastelun lähtökohtia	357
6.2	Yksipuolisen kiinteistöhypoteekkituomion tiedoksianto	358
6.3	Kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutus	373
6.3.1	Ulosmittausvaikutuksen voimaantulo ja liittyminen tuomioon	373
6.3.2	Ulosmittauksen vaikutukset ja vaikutusten kesto	379
6.3.3	Kiinteistön uusi ulosmittaus hypoteekkituomion perusteella	390
6.4	Yhtä vastaajaa vastaan annetun tuomion oikeusvoimasta ja oikeusvoiman ulottuvuudesta muihin samaa panttisaatavaa koskeviin erillisiin prosesseihin	392
6.5	Hypoteekkituomion täytäntöönpantavuus	396
6.5.1	Lainvoimaisuuden merkitys tuomion täytäntöönpantavuudelle ja torjuntavakuussäätely automaattisen ulosmittausvaikutuksen näkökulmasta	396

6.5.2	Tuomion täytäntöönpantavuus pantinantajan seuraajia kohtaan	405
7	LOPUKSI	415
7.1	Hypoteekkiprosessin erityispiirteet panttioikeuden funktioiden näkökulmasta	415
7.2	Hypotekaarisen panttioikeuden täytäntöönpano ilman tuomiota?	422
	SUMMARY	427
	OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO	437
	ASIAHAKEMISTO	439

Lähteet

Aarnio 1982

Aarnio, Aulis: Oikeussäännösten tulkinnasta. Tutkimus lainopillisen perustelun rationaalisuudesta ja hyväksyttävyydestä. Helsinki 1982.

Aarnio 1987

Aarnio, Aulis: The Rational as Reasonable. A Treatise on Legal Justification. Dordrecht 1987.

Aarnio 1989

Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria. Yleisen oikeustieteen oppikirja. Juva 1989.

Aarnio LM 1994

Aarnio, Aulis: Muodon uusi tuleminen? LM 1994 s. 273–286.

Aarnio 1997

Aarnio, Aulis: Oikeussäännösten systematisointi ja tulkinta. Ajatuksia teoreettisesta ja käytännöllisestä lainopista. Teoksessa Häyhä, Juha (toim.): Minun metodini. Porvoo 1997, s. 35–56.

Aarnio – Kangas I 1999

Aarnio, Aulis – Kangas, Urpo: Suomen jäämistöoikeus I. Lakimääräinen perintöoikeus. 4., uudistettu laitos 2000. Juva 1999.

Ahlbäck LM 1967

Ahlbäck, K. G. R.: Lainhaun oikeuspaikasta konneksiteettitapauksissa. LM 1967 s. 22–25.

Alexy LM 1989

Alexy, Robert: Oikeusjärjestelmä, oikeusperiaate ja käytännöllinen järki. LM 1989 s. 618–633.

Allorio ZZP 1954

Allorio, Enrico: Rechtsschutzbedürfnis? ZZP 1954 s. 321–343.

Aminoff 1983

Aminoff, Jan: Aluksen ulosmittauksesta ja myymisestä pakkohuutokaupalla. Teoksessa Merioikeudellisia kirjoituksia n:o 1. Vammala 1983, s. 25–40.

Andersen 1988

Andersen, Jens Anker: Tvangsfuldbyrdelse. 2. udgave. København 1988.

Andersen – Werlauff 1993

Andersen, Jens Anker – Werlauff, Erik: Dansk retspleje i hovedtræk. Århus 1993.

Annola – Huhtamäki – Saarnilehto – Ämmälä 1995

Annola, Vesa – Huhtamäki, Ari – Saarnilehto, Ari – Ämmälä, Tuula: Omavelkaisesta takauksesta. Toinen, uudistettu painos. Jyväskylä 1995.

Arnholm 1962

Arnholm, Carl Jacob: Panteretten. Tredje utgave. Oslo 1962.

Aurejärvi 1986

Aurejärvi, Erkki: Luotto- ja maksuvälineet. Jyväskylä 1986.

Aurejärvi 2001

Aurejärvi, Erkki: Takaus. Jyväskylä 2001.

Aurejärvi – Hemmo 1998

Aurejärvi, Erkki – Hemmo, Mika: Velvoiteoikeuden oppikirja. Toinen painos. Jyväskylä 1998.

Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann 2001

Baumbach, Adolf – Lauterbach, Wolfgang – Albers, Jan – Hartmann, Peter: Zivilprozeßordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz und anderen Nebengesetzen. 59., neubearbeitete Auflage. München 2001.

Baur 1983

Baur, Fritz: Lehrbuch des Sachenrechts. Zwölfte, neubearbeitete Auflage. München 1983.

Baur – Grunsky 1997

Baur, Fritz – Grunsky, Wolfgang: Zivilprozeßrecht. 9., überarbeitete Auflage. Heusenstamm 1997.

Bayles 1990

Bayles, Michael D.: Procedural Justice. Allocating to Individuals. Dordrecht 1990.

Beckman 1957

Beckman, Rudolf: Merioikeuden käsikirja. Toinen, uusittu painos. Turku 1957.

Bergström – Lennander 2003

Bergström, Svante – Lennander, Gertrud: Kredit och säkerhet. Lärobok i krediträtt. Åttonde upplagan, andra tryckningen. Göteborg 2003.

Bogdan 1999

Bogdan, Michael: Svensk internationell privat- och processrätt. Femte upplagan. Stockholm 1999.

Boman 1964

Boman, Robert: Om återopande och återopsbönda i dispositiva tvistemål. Stockholm 1964.

Boström – Linders 1983

Boström, John – Linders, Jan: Lagsökning och betalningsföreläggande. Tredje upplagan. Lund 1983.

Bratholm – Hov 1981

Bratholm, Anders – Hov, Jo: Sivil rettergang. 3. opplag. Oslo 1981.

Bruns JJ Ekelöf 1972

Bruns, Rudolf: Der materiellrechtliche Anspruch und der Zivilprozess. Festschrift till Per Olof Ekelöf. Stockholm 1972, s. 161–178.

Bruns 1979

Bruns, Rudolf: Zivilprozeßrecht. Eine systematische Darstellung. 2., neubearbeitete Auflage. München 1979.

Brækhus I 1996

Brækhus, Sjur: Omsetning og kreditt 1. Den personlige gjeldsforfølgning. Gjeldseksekusjon, gjeldsforhandling og konkurs. 3. utgave, 3. opplag. Drammen 1996.

Brækhus II 2000

Brækhus, Sjur: Omsetning og kreditt 2. Pant og annen realsikkerhet. 2. utgave, 5. opplag. Oslo 2000.

Buure-Häggglund 1978

Buure-Häggglund, Kaarina: Irtaimiin esineihin kohdistuvat reaalivakuudet kansainvälisen yksityisoikeuden kannalta. Vammala 1978.

Calonius 1998

Calonius, Matthias: Siviilioikeuden luennot. 2. laitos. Porvoo 1998.

Caselius 1924

Caselius, Ilmari: Omistajankiinnityksestä Suomen oikeuden mukaan. Helsinki 1924.

Caselius 1925

Caselius, Ilmari: Panttioikeuden käsitteestä Suomen oikeuden mukaan. Helsinki 1925.

Clausen – Iversen 1991

Clausen, Nis Jul – Iversen, Bent: Kreditsikring. København 1991.

Dahlgren – Rune 1996

Dahlgren, Rolf – Rune, Christer: Företagshypotek m.m. En lagkommentar. Andra upplagan. Stockholm 1996.

Dworkin 1980

Dworkin, Ronald: Taking Rights Seriously. Seventh printing. Cambridge 1980.

Eckhoff 1945

Eckhoff, Torstein: Rettskraft. Oslo 1945.

Eckhoff 1962

Eckhoff, Torstein: Sivilprosess. 2. utgave ved Bjørn Haug. Oslo 1962.

Eerola 1996

Eerola, Risto: Prosessin ääriiviioja. Johdatusta prosessioikeuden perusteisiin. Turku 1996.

Ekelöf 1956

Ekelöf, Per Olof: Processuella grundbegrepp och allmänna processprinciper. Några problem inom den allmänna processrättsläran. Stockholm 1956.

Ekelöf 1990

Ekelöf, Per Olof: Om rätt och moral. Julkaisussa Process och exekution. Vänbok till Robert Boman. Göteborg 1990, s. 71–83.

Ekelöf – Boman IV 1995

Ekelöf, Per Olof – Boman, Robert: Rättegång. Fjärde häftet. Sjätte, omarbetade upplagan. Göteborg 1995.

Ekelöf – Boman II 1996

Ekelöf, Per Olof – Boman, Robert: Rättegång. Andra häftet. Åttonde, bearbetade upplagan. Smedjebacken 1996.

Ekelöf – Bylund – Boman III 1998

Ekelöf, Per Olof – Bylund, Torleif – Boman, Robert: Rättegång. Tredje häftet. Sjätte, bearbetade upplagan. Smedjebacken 1998.

Ekelöf – Edelstam I 2002

Ekelöf, Per Olof – Edelstam, Henrik: Rättegång. Första häftet. Åttonde upplagan. Stockholm 2002.

Ekelöf – Edelstam – Boman V 1998

Ekelöf, Per Olof – Edelstam, Henrik – Boman, Robert: Rättegång. Femte häftet. Sjunde, bearbetade upplagan. Stockholm 1998.

Ekström 1927

Ekström, F. W.: Om borgen. Tredje upplagan. Helsingfors 1927.

Ellilä 1947

Ellilä, Tauno: Sivullisen oikeussuojan takeista ulosotossa erityisesti silmälläpitäen ulosmittausmenettelyä. Prosessioikeudellinen tutkimus. Vammala 1947.

Ellilä DL 1958

Ellilä, Tauno: Indeksiehto lainhaussa ja kiinnitysmenettelyssä. DL 1958 s. 197–210.

Ellilä LM 1963

Ellilä, Tauno: Velan erääntyneisyys lainhaun erikoisedellytyksenä. LM 1963 s. 197–218. – Todistelusta lainhaussa. LM 1963 s. 541–573.

Ellilä DL 1964

Ellilä, Tauno: Lainhausta ja maksamismääräysmenettelystä. DL 1964 s. 163–179.

Ellilä 1970

Ellilä, Tauno: Ulosotto-oikeuden yleiset opit. Toinen, uusittu painos. Porvoo 1970.

Ellilä 1976

Ellilä, Tauno: Oikeudenkäynti ja täytäntöönpano. Prosessioikeutta oikeustapausten valossa. Kolmas, uusittu painos. Porvoo 1976.

Ervasti LM 1995

Ervasti, Kaijus: Oikeudenkäyntikulujen korvaaminen summaarisessa menettelyssä – huomioita alioikeuksien käytännöstä. LM 1995 s. 221–239.

Ervasti LM 2002

Ervasti, Kaijus: Lainkäytön funktiot. LM 2002 s. 47–72.

Ervo 1996

Ervo, Laura: Ylimmät prosessiperiaatteet. Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin osatekijät. Tampere 1996.

von Eyben 1980

von Eyben, W. E.: Panterettigheder. Sjette udgave. Odense 1980.

von Eyben 1983

von Eyben, W. E.: Formuerettigheder. Indhold. Beskyttelse. Overdragelse. Syvende udgave. København 1983.

Falkanger TfR 1987

Falkanger, Thor: Fra eiendomsforbehold til salgspant. TfR 1987 s. 214–243.

Falkanger – Flock – Waaler I 2002

Falkanger, Thor – Flock, Hans – Waaler, Thorleif: Tvangsfullbyrdelsesloven med kommentarer. Bind I. Tredje udgave. Otta 2002.

Falkanger – Flock – Waaler II 2002

Falkanger, Thor – Flock, Hans – Waaler, Thorleif: Tvangsfullbyrdelsesloven med kommentarer. Bind II. Tredje udgave. Otta 2002.

Fisher – Hagsgård III 2000

Fisher, David, I. – Hagsgård, Anders: Processrätt III. Upplaga 2:1. Stockholm 2000.

Fitger 1993

Fitger, Peter: Domstolsprocessen. En kommentar till rättegångsbalken. Stockholm 1993.

Fitger I 2000

Fitger, Peter: Processrätt I. (RB kap. 1–34). Upplaga 4:1. Stockholm 2000.

Fitger – Renfors II 2000

Fitger, Peter – Renfors, Cecilia: Processrätt II. (RB kap. 35–59., ÄL och RhjL). Upplaga 3:1. Stockholm 2000.

Forsberg Ulosotto 1984

Forsberg, Yrjö: Tiedoksiannot ja ilmoitukset ulosotossa. Teoksessa Ulosotto. Jyväskylä 1984, s. 121–130.

Forsman 1896

Forsman, Ernesti: Suomen suuriruhtinaanmaan ulosottolaki ja muut siihen kuuluvat asetukset. Muistutuksilla ja selityksillä varustettuina. Helsinki 1896.

Furtner 1985

Furtner, Georg: Das Urteil im Zivilprozeß. 5., völlig neubearbeitete Auflage. München 1985.

Gadolin JFT 1910

Gadolin, A. W.: Studier i hypoteksrätt I. JFT 1910 s. 1–75.

Gaul ZZP 1999

Gaul, Hans Friedhelm: Rechtsverwirklichung durch Zwangsvollstreckung aus rechtsgrundsätzlicher und rechtsdogmatischer Sicht. ZZP 1999 s. 135–184.

Godenhielm JFT 1958

Godenhielm, Berndt: Om realisation av pantskuldebrev. Ett diskussionsinlägg. JFT 1958 s. 89–98.

Godenhielm 1983

Godenhielm, Berndt: Om pantsättning av immaterialrätter. Teoksessa Uppsatser i immaterialrätt. Lund 1983, s. 378–388.

Godenhielm JJ Zitting 1985

Godenhielm, Berndt: Saantosuoja immateriaalioikeudessa. Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915 – 14/2 – 1985. Vammala 1985, s. 49–58.

Gomard 1994

Gomard, Bernhard: Civilprocessen. 4. let reviderede udgave. Under medvirken af Allan Walbom. Gylling 1994.

Gomard 1997

Gomard, Bernhard: Fogedret. Under medvirken af Michael Kistrup, Lars Lindencrone Petersen og John Lundlum. 4. udgave. København 1997.

Granfelt 1908

Granfelt, O. Hj.: Den materiella processledningen vid underdomstol i vanliga tvistemål enligt gällande finsk och svensk rätt. Helsingfors 1908.

Granfelt 1927

Granfelt, O. Hj.: Finlands Civilprocessrätt. Kort framställning. Helsingfors 1927.

Gregow SvJT 1984

Gregow, Torkel: Svensk rättspraxis. Exekutionsrätt 1975–1981. SvJT 1984 s. 257–320.

Gregow SvJT 1992

Gregow, Torkel: Svensk rättspraxis. Exekutionsrätt 1982–1990: I Utsökningsrätt. SvJT 1992 s. 1–77.

Gregow 1987

Gregow, Torkel: Tredje mans rätt vid utmätning. Lund 1987.

Gregow 1996

Gregow, Torkel: Utsökningsrätt. Tredje, omarbetade upplagan. Angered 1996.

Gärde SvJT 1952

Gärde, N.: Fastighetskrediten i en ny jordabalk. SvJT 1952 s. 81–103.

Gärde – Engströmer – Strandberg – Söderlund 1994

Gärde, N. – Engströmer, Thore – Strandberg, Tore – Söderlund, Erik: Nya rättegångsbalken. Faksimilupplaga. Göteborg 1994.

Haaparanta – Niiniluoto 1993

Haaparanta, Leila – Niiniluoto, Ilkka: Johdatus tieteelliseen ajatteluun. Seitsemäs, korjattu painos. Helsinki 1993.

Hakulinen LM 1941

Hakulinen, Y. J.: Panttioikeuden kohteen muutoksista maanjaossa. LM 1941 s. 38–62.

Hakulinen 1965

Hakulinen, Y. J.: Velvoiteoikeus I. Yleiset opit. Toinen, laajennettu painos. Helsinki 1965.

Halila 1950

Halila, Jouko: Tunnustamisesta. Siviiliprosessuaalinen tutkimus. Vammala 1950.

Halila LM 1975

Halila, Jouko: Ulosmittauksen ja konkurssin välisistä suhteista. LM 1975 s. 67–77.

Halila 1979

Halila, Jouko: Ulosmittaus. Vammala 1979.

Halila 1983

Halila, Jouko: Konkursrätten i huvuddrag. Vammala 1983.

Halila – Havansi 1986

Halila, Jouko – Havansi, Erkki: Ulosotto-oikeuden oppikirja. Vammala 1986.

Hassler 1960

Hassler, Åke: Utsökningsrätt. Andra upplagan. Lund 1960.

Hassler 1963

Hassler, Åke: Svensk civilprocessrätt. En lärobok. Lund 1963.

Havansi 1975

Havansi, Erkki: Takavarikko ja hukkaamiskielto ulosottolain 7 luvun mukaan. Ensimmäinen osa. Vammala 1975.

Havansi 1978

Havansi, Erkki: Vakuusoikeudellisia kirjoituksia. Helsinki 1978.

Havansi I 1979

Havansi, Erkki: Panttioikeus osakkeeseen I. Vammala 1979.

Havansi LM 1980

Havansi, Erkki: Forum rei sitae – miksi ja milloin I–II. LM 1980 s. 701–729 ja 825–853.

Havansi II 1981

Havansi, Erkki: Panttioikeus osakkeeseen. Toinen osa. Vammala 1981.

Havansi 1984

Havansi, Erkki: Luotto-oikeus. Yleiset perusteet. Toinen, uudistettu painos. Helsinki 1984.

Havansi 1992a

Havansi, Erkki: Esinevakuusoikeudet. Panttioikeus. Pidätysoikeus. Omistuksenpidätys. Vakuusluovutus. Toinen, uudistettu painos. Jyväskylä 1992.

Havansi 1992b

Havansi, Erkki: Suomen konkurssioikeus. Kolmas, uudistettu painos. Tampere 1992.

Havansi 1994a

Havansi, Erkki: Uusi turvaamistoimilainsäädäntö selityksineen. Oikeudenkäymiskaaren uusi 7 luku sekä ulosottolain 7 luvun uusitut säännökset kommentoituna. Toinen, uudistettu painos. Jyväskylä 1994.

Havansi 1994b

Havansi, Erkki: Taakkaa kerrakseen. Teoksessa Asianajajan työkentältä – Från advokatens arbetsfält. Jyväskylä 1994, s. 90–99.

Havansi 1996a

Havansi, Erkki: Kiinteistöpanntioikeus uuden maakaaren mukaan. Jyväskylä 1996.

Havansi 1996b

Havansi, Erkki: Saamisen perintä. Teoksessa Timonen, Pekka (toim.): Johdatus Suomen oikeusjärjestelmään I. Yksityisoikeus. Kolmas, uudistettu painos. Helsinki 1996, s. 202–210.

Havansi 2000

Havansi, Erkki: Ulosotto-oikeuden pääpiirteet. Helsinki 2000.

HE 1926:71

Hallituksen esitys Eduskunnalle alusrekisterilaiksi, 1926 vp. n:o 71.

HE 1928:17

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinnityksestä ilma-aluksiin, 1928 vp. n:o 17.

HE 1936:24

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta, 1936 vp. n:o 24.

HE 1938:83

Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi merilaiksi, 1938 vp. n:o 83.

HE 1950:97

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinnityksestä linja-autoon, 1950 vp. n:o 97.

HE 1951:23

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi alusrekisterilain ja ulosottolain muuttamisesta, 1951 vp. n:o 23.

HE 1954:6

Hallituksen esitys Eduskunnalle maksamismääräyslaiksi, 1954 vp. n:o 6.

HE 1972:59

Hallituksen esitys Eduskunnalle autokiinnityslaksi, 1972 vp. n:o 59.

HE 1974:116

Hallituksen esitys Eduskunnalle laki merilain muuttamisesta, 1974 vp. n:o 116.

HE 1977:37

Hallituksen esitys Eduskunnalle laki yksityisoikeudellista vaatimusta koskevien pohjoismaisten tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi, 1977 vp. n:o 37.

HE 1983:190

Hallituksen esitys eduskunnalle yrityskiinnityslainsäädännöksi, 1983 vp. n:o 190.

HE 1985:234

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi ulosottolain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta, 1985 vp. n:o 234.

HE 1988:1

Hallituksen esitys Eduskunnalle laki kauppakaaren 10 luvun muuttamisesta, laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine ja laki merilain 215 §:n muuttamisesta, 1988 vp. n:o 1.

HE 1990:15

Hallituksen esitys Eduskunnalle riita-asiain oikeudenkäyntimenettelyn uudistamista alioikeuksissa koskevaksi lainsäädännöksi, 1990 vp. n:o 15.

HE 1990:16

Hallituksen esitys Eduskunnalle laki oikeudenkäymiskaaren sekä eräiden muiden lakien tiedoksiantoa riita-asioissa koskevien säännösten muuttamisesta, 1990 vp. n:o 16.

HE 1990:104

Hallituksen esitys Eduskunnalle laki arvo-osuusjärjestelmästä sekä siihen liittyväksi lainsäädännöksi, 1990 vp. n:o 104.

HE 1990:139

Hallituksen esitys Eduskunnalle laki yrityskiinnityslain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, 1990 vp. n:o 139.

HE 1990:179

Hallituksen esitys Eduskunnalle turvaamistointa koskevan lainsäädännön uudistamisesta, 1990 vp. n:o 179.

HE 1992:181

Hallituksen esitys Eduskunnalle etuoikeusjärjestelmän uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi, 1992 vp. n:o 181.

HE 1992:182

Hallituksen esitys Eduskunnalle yrityksen saneerausta koskevaksi lainsäädännöksi, 1992 vp. n:o 182.

HE 1992:183

Hallituksen esitys Eduskunnalle laki yksityishenkilön velkajärjestelystä, 1992 vp. n:o 183.

HE 1992:252

Hallituksen esitys Eduskunnalle käräjäoikeuslaki, 1992 vp. n:o 252.

HE 1993:191

Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevien säännösten muuttamisesta, 1993 vp. n:o 191.

HE 1994:62

Hallituksen esitys Eduskunnalle merilaksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, 1994 vp. n:o 62.

HE 1994:120

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, 1994 vp. n:o 120.

LÄHTEET

HE 1994:227

Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistönmuodostamista koskevan lainsäädännön uudistamisesta, 1994 vp. n:o 227.

HE 1995:82

Hallituksen esitys Eduskunnalle rikosasioiden oikeudenkäyntimenettelyn uudistamista alioikeuksissa koskevaksi lainsäädännöksi, 1995 vp. n:o 82.

HE 1995:158

Hallituksen esitys Eduskunnalle aluksen takavarikkoa koskevan lainsäädännön muuttamisesta, 1995 vp. n:o 158.

HE 1996:16

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi panttilainauslaitoksista annetun lain muuttamisesta, 1996 vp. n:o 16.

HE 1996:92

Hallituksen esitys Eduskunnalle ulosotonhaltijan lakkauttamista koskevaksi lainsäädännöksi, 1996 vp. n:o 92.

HE 1996:180

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetun lain muuttamisesta, 1996 vp. n:o 180.

HE 1996:199

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi saatavien perinnästä ja laeiksi eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta, 1996 vp. n:o 199.

HE 1996:215

Hallituksen esitys Eduskunnalle lakisääteisiä panttioikeuksia koskevan lainsäädännön tarkistamisesta, 1996 vp. n:o 215.

HE 1997:33

Hallituksen esitys Eduskunnalle oikeudenkäymiskaaren muutoksenhakua hovioikeuteen ja asian käsittelyä hovioikeudessa koskevien säännösten sekä eräiden niihin liittyvien lakien muuttamisesta, 1997 vp. n:o 33.

HE 1997:209

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi arvopaperimarkkinalain muuttamisesta sekä muuksi arvopaperikaupan selvitystoimintaa koskevaksi lainsäädännöksi, 1997 vp. n:o 209.

HE 1998:68

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi yrityksen saneerauksesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi, 1998 vp. n:o 68.

HE 1998:96

Hallituksen esitys Eduskunnalle henkilötietolaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, 1998 vp. n:o 96.

HE 1998:107

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi oikeudenkäymiskaaren 21 luvun, oikeudenkäynnistä rikosasioissa annetun lain 9 luvun 8 ja 9 §:n sekä käräjäoikeuslain 19 §:n muuttamisesta, 1998 vp. n:o 107.

HE 1998:110

Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi kiinteistönmuodostamislain, kiinteistörekisterilain 5 ja 14 b §:n ja kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 49 a §:n muuttamisesta, 1998 vp. n:o 110.

HE 1998:189

Hallituksen esitys Eduskunnalle takausta ja vierasvelkapanttausta koskevaksi lainsäädännöksi, 1998 vp. n:o 189.

HE 2000:28

Hallituksen esitys Eduskunnalle arvo-osuusrekisterien keskittämistä arvopaperikeskukseen koskevaksi lainsäädännöksi, 2000 vp. n:o 28.

HE 2001:32

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi oikeudenkäymiskaaren ja eräiden muiden lakien riita-asian valmistelua, pääkäsittelyä sekä hakemusasioiden käsittelyä koskevien säännösten muuttamisesta, 2001 vp. n:o 32.

HE 2001:216

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, 2001 vp. n:o 216.

HE 2002:72

Hallituksen esitys Eduskunnalle hallintolaiksi ja laiksi hallintolainkäyttölain muuttamisesta, 2002 vp. n:o 72.

HE 2002:187

Hallituksen esitys Eduskunnalle velan vanhentumista ja julkista haastetta koskevan lainsäädännön uudistamisesta, 2002 vp. n:o 187.

HE 2003:26

Hallituksen esitys Eduskunnalle konkurssilainsäädännön uudistamiseksi, 2003 vp. n:o 26.

HE 2003:133

Hallituksen esitys Eduskunnalle rahoitusvakuuslaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi, 2003 vp. n:o 133.

Hein 1911

Hein, Wolfgang: Duldung der Zwangsvollstreckung. Breslau 1911.

Helander 1984

Helander, Bo: Kreditsäkerhet i lös egendom. Sakrättsliga spörsmål. Lund 1984.

Helin JJ Zitting 1985

Helin, Markku: Käsitteistä päättelemisestä. Juhlajulkaisu Simo Zitting 1915 – 14/2 – 1985. Vammala 1985, s. 82–92.

Helin 1988

Helin, Markku: Lainoppi ja metafysiikka. Tutkimus skandinaavisen oikeusrealismin tieteenkuvasta ja sen vaikutuksesta Suomen siviilioikeuden tutkimuksessa vuosina 1920–1960. Vammala 1988.

Hellner 1997

Hellner, Jan: Rättsteori. En introduktion. 2. upplagan. Stockholm 1997.

Hellners – Mellqvist 1997

Hellners, Trygve – Mellqvist, Mikael: Lagen om företagsrekonstruktion. En kommentar. Stockholm 1997.

Hellners – Mellqvist 2000

Hellners, Trygve – Mellqvist, Mikael: Skuldsaneringslagen. En kommentar. Andra upplagan. Stockholm 2000.

Hemmo 2001

Hemmo, Mika: Pankkioikeus. Jyväskylä 2001.

Hemmo I 2003

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I. Toinen, uudistettu painos. Jyväskylä 2003.

Hernberg DL 1922

Hernberg, Alarik: Fordningspanten. DL 1922 s. 249–263.

Hessler JJ Ekelöf 1972

Hessler, Henrik: Två spörsmål i jordabalken. Festskrift till Per Olof Ekelöf. Stockholm 1972, s. 336–348.

Hessler 1973

Hessler, Henrik: Allmän sakrätt. Om det förmögenhetsrättsliga tredjemansskyddets principer. Stockholm 1973.

Heuman 1987

Heuman, Lars: Specialprocess. Utsökning och konkurs. Andra upplagan. Stockholm 1987.

Hintzen 2000

Hintzen, Udo: Pfändung und Vollstreckung im Grundbuch: Rechtsgemeinschaften, Rechte am Grundstück, Zwangshypothek. Herne/Berlin 2000.

Hormia LM 1971

Hormia, Lauri: Aineellinen oikeus ja prosessioikeus. LM 1971 s. 157–163.

Hov 1994

Hov, Jo: Rettergang i sivile saker. 2. utgave. Bergen 1994.

Huovila LM 1999

Huovila, Mika: Todistelun välittömyys prosessuaalisten oikeusperiaatteiden valossa tarkasteltuna. LM 1999 s. 1159–1187.

Huovila 2003

Huovila, Mika: Periaatteet ja perustelut. Tutkimus käräjäoikeuden tuomion faktaperusteluista prosessuaalisten periaatteiden valossa arvioituna. Jyväskylä 2003.

Hupli DL 1997

Hupli, Tuomas: Takaisinsaantimenettelyt ulosotossa. DL 1997 s. 683–700.

Hyvönen 1970

Hyvönen, Veikko O.: Määräalan luovutuksensaajan oikeusasemasta. Vammala 1970.

Hyvönen I 1998

Hyvönen, Veikko O.: Kiinteistönmuodostamisoikeus I. Yleiset opit. Jyväskylä 1998.

Hyvönen II 2001

Hyvönen, Veikko O.: Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset. Jyväskylä 2001.

Håstad 2000

Håstad, Torgny: Sakrätt avseende lös egendom. Sjätte, omarbetade upplagan. Stockholm 2000.

Häggman – Boström – Linders 1999

Häggman, Bertil – Boström, John – Linders, Jan: Betalningsföreläggande och handräckning. Femte upplagan. Stockholm 1999.

Højrup 1975

Højrup, Hans Verner: Pant. København 1975.

Illum 1994

Illum, Knud: Tinglysning. 7. udgave ved Lars Buhl, Asbjørn Grathe, Knud Lund og Hans Willumsen. Gylling 1994.

Jakobsson 1990

Jakobsson, Ulla: Något om rättighetsidéns uppgift i processen – Särskilt vad gäller RB 13:2 om fastställsetalan. Julkaisussa Process och exekution. Vänbok till Robert Boman. Göteborg 1990, s. 211–224.

Jauernig 1998

Jauernig, Othmar: Zivilprozeßrecht. 25., völlig neubearbeitete Auflage. München 1998.

Jauernig 1999a

Jauernig, Othmar: Bürgerliches Gesetzbuch. Herausgegeben von Othmar Jauernig. Erläutert von Christian Berger, Othmar Jauernig, Peter Schlechtriem, Rolf Stürner, Arndt Teichmann und Max Vollkommer. 9., neuarbeitete Auflage. München 1999.

Jauernig 1999b

Jauernig, Othmar: Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht. 21., völlig neubearbeitete Auflage. München 1999.

Jensen 2001

Jensen, Ulf: Panträtt i fast egendom. 6. upplagan. Göteborg 2001.

Johansen JV 1994

Johansen, Johnny: Pant i surrogater. JV 1994 s. 341–399.

Jokela DL 1994

Jokela, Antti: Oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta uudessa riita-asian menettelyssä. DL 1994 s. 139–162.

Jokela LM 1994

Jokela, Antti: Aineellinen prosessinjohto ja asianosaisen tehtävät riita-asian valmistelussa. LM 1994 s. 139–158.

Jokela 1995

Jokela, Antti: Oikeudenkäyntikulut ja maksuton oikeusapu. Tampere 1995.

Jokela EIF 1995

Jokela, Antti: Kanne. Teoksessa Encyclopædia Iuridica Fennica. Neljäs osa. Rikos- ja prosessioikeus. Jyväskylä 1995.

Jokela I 1996

Jokela, Antti: Oikeudenkäynti I. Jyväskylä 1996.

Jokela II 2002

Jokela, Antti: Oikeudenkäynti II. Saarijärvi 2002.

Jokela – Kartio – Ojanen 2004

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. 3., uudistettu painos. Jyväskylä 2004.

Jonkka 1991

Jonkka, Jaakko: Syytekytnys. Tutkimus syytteen nostamiseen vaadittavan näytön arvioinnista. Vammala 1991.

Kaisto 1997

Kaisto, Janne: ”Tiesi tai olisi pitänyt tietää”. Varallisuus oikeudellinen tutkimus perustellun vilpittömän mielen vaatimuksesta KK 11:4 ja 12:4:n sekä VKL 14 §:n mukaan. Vammala 1997.

Kaisto 2000

Kaisto, Janne: Velkasuhteesta sopimisesta. Teoksessa Tepora, Jarno (toim.): Kirjoituksia varallisuus oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Helsinki 2000, s. 3–75.

Kaisto 2001

Kaisto, Janne: Sopimusvapaus, laki ja maksusuoja. Varallisuus oikeudellinen tutkimus yksityisautonomiasta systemaattisena ja aineellisena lähtökohtana etenkin hyvässä uskossa tehdyn suorituksen velvoitteesta vapauttavaa vaikutusta silmällä pitäen. Jyväskylä 2001.

Kaisto 2002

Kaisto, Janne: Tekijänoikeudesta panttauksen ja ulosmittauksen kohteena. Verkkoartikkeli osoitteessa www.edilex.fi/metadata/70.pdf. (Viittauspäivä 10.6.2004).

Kaisto DL 2003

Kaisto, Janne: Velkakirjalaki ja vuokratuotto. Ratkaisuisia KKO 1995:133 ja KKO 2002:113 velkakirjalain 3 luvun sääntelyn näkökulmasta. DL 2003 s. 363–384.

Kaisto 2004

Kaisto, Janne: Velkojasuoja välihenkilön konkurssissa. Varallisuus oikeudellinen tutkimus irtainta omaisuutta toisen haltuun uskoneen oikeusasemasta haltuunsaajan konkurssissa erityisesti myyntikomissiota ja siihen rinnastuvia järjestelyjä silmällä pitäen. Helsinki 2004.

Kallenberg I 1923

Kallenberg, E.: Svensk civilprocessrätt. I. Andra upplagan. Lund 1923.

Kallenberg IV 1924

Kallenberg, E.: Svensk civilprocessrätt IV. Föreläsningar. Lund 1924.

Kanniainen – Määttä – Heimonen Oikeus 1995

Kanniainen, Vesa – Määttä, Kalle – Heimonen, Matti: Oikeustaloustiede – law and economics. Oikeus 1995 s. 107–124.

Kanniainen – Määttä – Rautio 1998

Kanniainen, Vesa – Määttä, Kalle – Rautio, Jaakko: Ryhmäkanne. Oikeustaloustieteellinen näkökulma. Teoksessa Kanniainen, Vesa – Määttä, Kalle (toim.): Näkökulmia oikeustaloustieteeseen 2. Helsinki 1998, s. 159–181.

Kanniainen – Määttä – Timonen 1996

Kanniainen, Vesa – Määttä, Kalle – Timonen, Pekka: Oikeustaloustiede. Johdantoa lähestymistapoihin ja käsitteisiin. Teoksessa Kanniainen, Vesa – Määttä, Kalle (toim.): Näkökulmia oikeustaloustieteeseen. Tampere 1996, s. 11–45.

Karhu LM 2003

Karhu, Juha. Perusoikeudet ja oikeuslähdeoppi. LM 2003 s. 789–807.

Kartio 1974

Kartio, Leena: Rakennuksen omistajan oikeusasemasta erityisesti silmällä pitäen maapohjan omistussuhteiden merkitystä. Vammala 1974.

Kartio LM 1995

Kartio, Leena: Uusi maakaari ja rakennusta koskevat oikeussuhteet. LM 1995 s. 1248–1261.

Kartio 1997

Kartio, Leena: Esineoikeuden esine tutkimuspöydällä. Teoksessa Häyhä, Juha (toim.): Minun metodini. Porvoo 1997, s. 110–130.

Kartio 2001

Kartio, Leena: Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Jyväskylä 2001.

Kaser 1968

Kaser, Max: Roomalainen yksityisoikeus. Porvoo 1968.

Kaye 1996

Kaye, Peter (ed.): Methods of Execution of Orders and Judgements in Europe. Chichester 1996.

KeisMajE 1894:4

Keisarillisen Majesteetin armollinen esitys Suomenmaan Valtiosäädylle uuden ulosottolain ja sen vaatimain, erinäisiin asetuksiin tehtävien muutosten ottamisesta noudatettavaksi, 1894 vp. n:o 4.

Kivimäki – Ylöstalo 1981

Kivimäki, T. M. – Ylöstalo, Matti: Suomen siviilioikeuden oppikirja. Yleinen osa. Neljäs, lyhennetty painos. Juva 1981.

Kjelstrup 1996

Kjelstrup, Carl-Bernhard: Liten panterett. 4. utgave. Otta 1996.

Klami JFT 1978

Klami, Hannu Tapani: De romerska panträttsreglerna och svensk rättsutveckling. JFT 1978 s. 47–63.

Klami 1983

Klami, Hannu Tapani: Ihmisen säännöt. Turku 1983.

Klami 1997

Klami, Hannu Tapani: Tieteenteorian luentoja. Yleisen oikeustieteen laitoksen julkaisuja 12. Helsinki 1997.

KM 1965:A 5

Komiteanmietintö 1965:A 5. Lainhakukomitean mietintö n:o 1. Lainhaku. Helsinki 1965.

KM 1966:B 80

Komiteanmietintö 1966:B 80: Lainhakukomitean mietintö n:o 2. Ehdotus uudeksi maksamis-määräyslaiksi komitean valmistelujaoston laatimine perusteluineen. Helsinki 1966.

KM 1975:39

Komiteanmietintö 1975:39. Ilma-aluskiinnitystoimikunnan mietintö. Helsinki 1975.

KM 1981:56

Komiteanmietintö 1981:56. Yrityskiinnitystoimikunnan mietintö. Helsinki 1981.

KM 1989:53

Komiteanmietintö 1989:53: Maakaaritoimikunnan mietintö. Kiinteistön kauppa, lainhuudatus ja panttaus ym. Helsinki 1989.

KM 1992:44

Komiteanmietintö 1992:44: Kuljetusvälineiden velkakiinnitystoimikunnan mietintö. Helsinki 1993.

KM 1998:2

Komiteanmietintö 1998:2. Ulosotto 2000 -toimikunnan mietintö. Helsinki 1998.

KM 2001:4

Komiteanmietintö 2001:4. Vanhentumistoimikunnan mietintö. Helsinki 2001.

Korkea-aho – Koulu – Lindfors Oikeus 2002

Korkea-aho, Emilia – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Empiiristä aineistoako insolvenssi-oikeuden tutkimukseen? Oikeus 2002 s. 353–369.

Koskelo 1994

Koskelo, Pauliine: Yrityssaneeraus. Jyväskylä 1994.

Koskelo – Lehtimäki 1997

Koskelo, Pauliine – Lehtimäki, Liisa: Yksityishenkilön velkajärjestely. Toinen, uudistettu painos. Jyväskylä 1997.

Koulu 1984

Koulu, Risto: Saatavan ulosmittaus. Toinen, uusittu painos. Mikkeli 1984.

Koulu 1986

Koulu, Risto: Legaalista kiinteistöpanntioikeuksista erityisesti kirjaamisen ja kiinteistöek-sekuution kannalta. Vammala 1986.

Koulu DL 1987

Koulu, Risto: Asiatyhteyden perustuvasta oikeuspaikasta. DL 1987 s. 649–684.

Koulu LM 1987

Koulu, Risto: Etuoikeusjärjestys aluksen pakkohuutokaupassa. LM 1987 s. 529–568.

Koulu OTJP 1987

Koulu, Risto: Irtaimen esineen omistuksen kirjaamisesta. Oikeustiede – Jurisprudentia (XX) 1987 s. 183–232.

Koulu 1988

Koulu, Risto: Ulosotto menettelynä. Erityisesti ulosmittauksen kannalta. Jyväskylä 1988.

Koulu LM 1988

Koulu, Risto: Liiallisen ulosoton kielto – periaate ilman käytännön sovellutuksia? LM 1988 s. 263–289.

Koulu 1994

Koulu, Risto: Yrityssaneerausmenettelyn aloittaminen. Tuomioistuimen tutkimisvelvollisuuden määräytyminen saneerauksen aloittamisharkinnassa. Vammala 1994.

Koulu 1996a

Koulu, Risto: Täytäntöönpano Luganon ja Brysselin sopimuksen perusteella. Jyväskylä 1996.

Koulu 1996b

Koulu, Risto: Ulosottolain uudet säännökset. Helsinki 1996.

Koulu Oikeus 1996

Koulu, Risto: Unohtuuko tasapuolisuus ulosoton uudistamisesta? Oikeus 1996 s. 185–196.

Koulu 1998

Koulu, Risto: Ulosotto-oikeus. Teoksessa Kangas, Urpo (toim): Oikeustiede Suomessa 1900–2000. Juva 1998, s. 364–369.

Koulu DL 1999

Koulu, Risto: Tehokkuutta vai oikeussuojaa maksukyvyttömyyden säätelyyn? DL 1999 s. 691–702.

Koulu LM 2000

Koulu, Risto: Kuka hoitaa summaariset asiat? LM 2000 s. 1181–1196.

Koulu 2004

Koulu, Risto: Uusi konkurssilaki. Porvoo 2004.

Koulu – Havansi – Niemi-Kiesiläinen 2002

Koulu, Risto – Havansi, Erkki – Niemi-Kiesiläinen, Johanna: Insolvenssioikeus. Juva 2002.

Koulu – Niemi-Kiesiläinen LM 1996

Koulu, Risto – Niemi-Kiesiläinen, Johanna: Kohti uutta insolvenssioikeutta. LM 1996 s. 1147–1151.

Koulu – Tepora 1989

Koulu, Risto – Tepora, Jarno: Lainhuuto- ja kiinnitysmenettely. Jyväskylä 1989.

Krag Jespersen JJ von Eyben 1982

Krag Jespersen, H.: Panteretten som en fordringsret. Festschrift til W. E. von Eyben. København 1982, s. 119–145.

Kurvinen DL 1974

Kurvinen, Pekka: Saatavan etuoikeuden toteamisesta ja toteuttamisesta. DL 1974 s. 471–485.

Kurvinen Ulosotto 1984

Kurvinen, Pekka: Täytäntöönpanoperusteet. Teoksessa Ulosotto. Jyväskylä 1984, s. 59–76.

Kurvinen DL 1985

Kurvinen, Pekka: Täytäntöönpanon kieltämisestä ja keskeyttämisestä. DL 1985 s. 214–237.

Kuusimäki DL 1994

Kuusimäki, Matti: Oikeustositiseikat ja todistustositiseikat – ystäviä vai vihollisia? DL 1994 s. 429–442.

Kylmänen LMLK 1976

Kylmänen, Seppo: Vakuuksien arviointi. LMLK 19: Rahoitus ja vakuuskysymyksiä. Vammala 1976, s. 82–94.

Kärrberg SvJT 1985

Kärrberg, Stig: Panträtten och kreditinstitutet. SvJT 1985 s. 716–726.

Kärävä LMLK 1976

Kärävä, Simo: Vakuustarpeita ja -mahdollisuuksia. LMLK 19: Rahoitus ja vakuuskysymyksiä. Vammala 1976, s. 60–81.

Kärävä – Riihimäki – Kärävä 2002

Kärävä, Simo – Riihimäki, Antti – Kärävä, Hannu: Pankkitoimen ja taloudenpidon lakiasiat. 15., uudistettu painos. Jyväskylä 2002.

Lager DL 1974

Lager, Irma: Prorogaatiosopimuksesta. DL 1974 s. 119–141.

Lager 1988

Lager, Irma: Suppeatutkintaisista lainkäyttölajeista erityisesti saamisen velallisperinnässä. Vammala 1988.

Lager 1994

Lager, Irma: Lainkäytön pääasiat. Jyväskylä 1994.

Lappalainen LM 1986

Lappalainen, Juha: Oikeustositseikka ja todistustositseikka prosessioikeudellisina peruskäsitteinä. LM 1986 s. 756–770.

Lappalainen DL 1987

Lappalainen, Juha: Yksipuoliseen tuomioon liittyviä muutoksenhakukysymyksiä. DL 1987 s. 61–84.

Lappalainen 1994

Lappalainen, Juha: Alioikeusuudistus 1987–1993. Alioikeuksien yhtenäistäminen ja uusi oikeudenkäyntimenettely riita-asioissa. Kolmas, uudistettu painos. Jyväskylä 1994.

Lappalainen I 1995

Lappalainen, Juha: Siviiliprosessioikeus I. Jyväskylä 1995.

Lappalainen 1999

Lappalainen, Juha: Kommentti oikeustapaukseen KKO 1999:10. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommenttein I 1999, s. 71–74. Toim. Pekka Timonen. Jyväskylä 1999.

Lappalainen II 2001

Lappalainen, Juha: Siviiliprosessioikeus II. Jyväskylä 2001.

Lappalainen 2002

Lappalainen, Juha: Siviilijutun käsittely kärjäoikeudessa vuoden 2002 uudistuksen mukaan. Helsinki 2002.

Lappalainen ym. 2003

Lappalainen, Juha – Frände, Dan – Koulu, Risto – Niemi-Kiesiläinen, Johanna – Rautio, Jaakko – Sihto, Juha – Virolainen, Jyrki: Prosessioikeus. Juva 2003.

Larsson JJ Ekelöf 1972

Larsson, Sven: Fullgörelsetalan. Festschrift till Per Olof Ekelöf. Stockholm 1972, s. 462–484.

Laukkanen 1995

Laukkanen, Sakari: Tuomarin rooli. Prosessioikeudellinen tutkimus tuomarin roolista dispositiivisen riita-asian valmistelussa silmällä pitäen riidan kohteen selvittämistä. Vammala 1995.

LaVM 1984:3

Lakivaliokunnan mietintö n:o 3 hallituksen esityksen johdosta yrityskiinnityslainsäädännöksi, 1984 vp.

LaVM 1992:15

Lakivaliokunnan mietintö n:o 15 hallituksen esityksen johdosta yrityksen saneerausta koskevaksi lainsäädännöksi, 1992 vp.

LaVM 1994:27

Lakivaliokunnan mietintö n:o 27 hallituksen esityksestä maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi, 1994 vp.

LaVM 2002:34

Lakivaliokunnan mietintö 34/2002 vp. Hallituksen esitys laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräistä siihen liittyviksi laeiksi.

Lent ZZP 1957

Lent, Friedrich: Das Urteil auf Duldung der Zwangsvollstreckung. ZZP 1957, 70. Band, s. 401–422.

Leppänen 1998

Leppänen, Tatu: Riita-asian valmistelu todistusaineiston osalta. Prosessioikeudellinen tutkimus. Vammala 1998.

Leppänen – Välimaa 1998

Leppänen, Tatu – Välimaa, Asko: Muutoksenhaun pääpiirteet. Neljäs, uudistettu painos. Saarijärvi 1998.

Lihné 1968

Lihné, Nils Börje: Lagsökning. Stockholm 1968.

Lindblom 1974

Lindblom, Per Henrik: Processhinder. Om skillnaden mellan formell och materiell rätt i civilprocessen, särskilt vid bristande talerätt. Stockholm 1974.

Lindblom 1993

Lindblom, Per Henrik: Studier i processrätt. Göteborg 1993.

Lindblom I 2001

Lindblom, Per Henrik: Miljöprocess. Om domstolarnas roll, forum, kumulation, intresseavvägning, officialprövning, taleformer, talerätt, åberopsrätt, bevisning, förenklad skadestandsberäkning och rättskraft vid civilprocessuell domstolstalan i miljömål. Del I. Stockholm 2001.

Lindblom II 2002

Lindblom, Per Henrik: Miljöprocess. Om domstolarnas roll, forum, kumulation, intresseavvägning, officialprövning, taleformer, talerätt, åberopsrätt, bevisning, förenklad skadestandsberäkning och rättskraft vid civilprocessuell domstolstalan i miljömål. Del II. Stockholm 2002.

Lindell 1988

Lindell, Bengt: Partsautonomins gränser – i dispositiva tvistemål och med särskild inriktning på rättsanvändningen. Hallsberg 1988.

Lindell 1993

Lindell, Bengt: Processuell preklusion av nya omständigheter eller bevis rörande saken. Göteborg 1993.

Lindell 2003

Lindell, Bengt: Civilprocessen. Andra upplagan. Göteborg 2003.

Lindfors 1999

Lindfors, Heidi: Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen ulosottorealisointi. Lisensiaatintutkimus (julkaisematon). Helsingin yliopisto 1999.

Lindfors 2004

Lindfors, Heidi: Kommentti oikeustapaukseen KKO 2003:113. Teoksessa KKO:n ratkaisut kommenttein II 2003, s. 430–434. Toim. Pekka Timonen. Jyväskylä 2004.

Linna 1987

Linna, Tuula: Ulosottorealisoinnista de lege ferenda. Vammala 1987.

Linna Oikeus 1996

Linna, Tuula: Ulosoton teho – oikeusturvan tuho? Oikeus 1996 s. 295–309.

Linna LM 1999

Linna, Tuula: Kirjoituksia ulosoton oikeussuojajärjestelmästä, osat 1–3: Ulosoton oikeussuojakeinojen systematiikasta. LM 1999 s. 3–20. – Ulosottovalitus ja hallintokantelu LM 1999 s. 183–198. – Täytäntöönpanoriita ja omistusoikeuskollisio LM 1999 s. 335–354.

Linna – Hupli LM 2001

Linna, Tuula – Hupli, Tuomas: Ulosotto ja konkurssi lainkäyttömenettelyinä. LM 2001 s. 596–625.

Linna – Leppänen 2003

Linna, Tuula – Leppänen, Tatu: Ulosottomenettely. Jyväskylä 2003.

Locher – Mes 1989

Locher, Horst – Mes, Peter: Beck'sches Prozeßformularbuch. München 1989.

Lohi 1998

Lohi, Tapani: Vastuu kuolleen henkilön velasta I. Jyväskylä 1998.

LVK 1891

Lainvalmistelukunnan ehdotus ulosottolaiksi ja muita siihen kuuluvia asetusehdotuksia ynnä niiden perustelmat. Helsinki 1891.

Majamaa 1978

Majamaa, Vesa: Toisen maalla oleva rakennus kiinnitysluoton kohteena. Vammala 1978.

Majamaa LM 1982

Majamaa, Vesa: Kiinteistön kiinnittäminen vieraasta velasta. LM 1982 s. 335–370.

Majamaa LM 1987

Majamaa, Vesa: Virallisen vastaväittäjän lausunto teoksesta Koulu, Risto: Legaalisista kiinteistöpanntioikeuksista erityisesti kirjaamisen ja kiinteistöeksekution kannalta. Vammala 1986. LM 1987 s. 357–386.

Majamaa EIF 1994

Majamaa, Vesa: Hypoteekki. Teoksessa *Encyclopædia Iuridica Fennica*. Ensimmäinen osa. Varallisuus ja yritysoikeus. Esine-, immateriaali-, markkina-, velvoite- ja yhteisöoikeus. Jyväskylä 1994.

Makkonen 1981

Makkonen, Kaarlo: Oikeudellisen ratkaisutoiminnan ongelmia. Rakennanalyttinen tutkimus. Vammala 1981.

Makkonen 1998

Makkonen, Kaarlo: Luentoja yleisestä oikeustieteestä. 3. laitos. Helsinki 1998.

Mali LM 2004

Mali, Juhani: Näkökohtia määräosasta kiinnityksen kohteena uuden maakaaren mukaan. LM 2004 s. 286–309.

Maljonen DL 1971

Maljonen, Juhani: Kiinnitetyn kiinteistön omistajan henkilökohtaisesta ja esinekohtaisesta velkavastuusta. DL 1971 s. 190–205. – II. DL 1971 s. 273–290.

Melander DL 1993

Melander, Lauri: Saamistodisteen liittämisestä haastehakemukseen oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 2 §:n mukaisissa haastehakemuksissa. DL 1993 s. 830–838.

Mikkola 1999

Mikkola, Tuulikki: Oikeudellisen tiedon yhtenevyys ja sen esteet. Jäämistöoikeudellisen informaation vertailtavuus. Vammala 1999.

Muukkonen 1958

Muukkonen, P. J.: Muutosäännökset. Varallisuusoikeudellisia sopimuksia koskea tutkimus. Vammala 1958.

Mähönen Oikeus 1995

Mähönen, Jukka: Law & Economics: Taustaa ja mahdollisuuksia. Oikeus 1995 s. 125–139.

Mähönen 2000

Mähönen, Jukka: Lojaliteettivelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus. Teoksessa Saarnilehto, Ari (toim.): Varallisuusoikeuden kantavat periaatteet. Vantaa 2000, s. 129–143.

Mäki-Petäjä-Leinonen 2003

Mäki-Petäjä-Leinonen, Anna: Dementoituvan henkilön oikeudellinen asema. Jyväskylä 2003.

Määttä 1999

Määttä, Tapio: Maanomistusoikeus. Tutkimus omistusoikeusparadigmoista maaomaisuuden käytön ympäristöoikeudellisen sääntelyn näkökulmasta. Jyväskylä 1999.

Möller JFT 1984

Möller, Gustaf: Domstolen och icke åberopade omständigheter. JFT 1984 s. 332–349.

Niemi 2002

Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä. Vuoden 1995 maakaari systematisoituna. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. Lainhuudatus. Erityisen oikeuden kirjaaminen. Pantti-oikeus. Osa I. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. Porvoo 2002.

Niemi-Kiesiläinen 1995

Niemi-Kiesiläinen, Johanna: Luonnollisen henkilön velkavastuu insolvenssioikeudessa. Vammala 1995.

Niemi-Kiesiläinen 1996

Niemi-Kiesiläinen, Johanna: Insolvenssioikeuden taloustieteelliset perusteet. Velkajärjestely oikeustaloustieteen näkökulmasta. Teoksessa Kanninen, Vesa – Määtä, Kalle (toim.): Näkökulmia oikeustaloustieteeseen. Tampere 1996, s. 253–288.

Nikupaavola 1953

Nikupaavola, Eino E.: Yhteiskiinnityksestä I. Siviilioikeudellinen tutkimus. Vammala 1953.

Norgård JFT 2000

Norgård, Marcus: Om förhållandet mellan processekonomi och rättvisa. JFT 2000 s. 87–104.

NOU 1992:35

Norges offentlige utredninger 1992:35. Effektivisering av betalningsinfordring mv. Oslo 1992.

Ojanen – Sutinen 1991

Ojanen, Ilmari – Sutinen, Juhani: Yrityskiinnitys. 2., uudistettu painos. Tampere 1991.

Olivecrona 1930

Olivecrona, Karl: Bevisskyldigheten och den materiella rätten. Uppsala 1930.

Olivecrona 1943

Olivecrona, Karl: Domen i tvistemål. Lund 1943.

Olivecrona JFT 1954

Olivecrona, Karl: Grunden och saken. JFT 1954 s. 312–346.

Olivecrona 1966

Olivecrona, Karl: Rätt och dom. Andra upplagan. København 1966.

Olivecrona JJ Ekelöf 1972

Olivecrona, Karl: Rättighetsregler och exekutionsregler. Lagstiftningstekniska synpunkter i anslutning till nyare lagar. Festskrift till Per Olof Ekelöf. Stockholm 1972, s. 527–539.

Olivecrona 1978

Olivecrona, Karl: Utsökning. Nionde upplagan. Lund 1978.

Olivecrona 1987

Olivecrona, Karl: Fastighetspant. Tredje upplagan reviderad av Ulf Cervin. Lund 1987.

Ollinen I 1938

Ollinen, Ilmo: Kiinteistön pakkohuutokaupasta Suomen oikeuden mukaan silmälläpitäen erityisesti ulosottoprosessuaalisia kysymyksiä I. Valmistavat toimenpiteet ennen myytäväksi tarjoamista. Vammala 1938.

Ollinen II 1939

Ollinen, Ilmo: Kiinteistön pakkohuutokaupasta Suomen oikeuden mukaan silmälläpitäen erityisesti ulosottoprosessuaalisia kysymyksiä II. Myytäväksi tarjoaminen ja sen jälkeiset toimenpiteet. Vammala 1939.

OM 1993: MK

Maakaariryöryhmän mietintö 16.6.1993. Oikeusministeriön lainvalmisteluosasto. Moniste. Helsinki 1993.

OM 2001: Velkomus

Riidattomien velkomusasioiden käräjäoikeusmenettelyn yksinkertaistamista selvittäneen työryhmän muistio 8.1.2001. Oikeusministeriö. Moniste. Helsinki 2001.

OM 2002:2

Konkurssilain uudistamista käsitelleen työryhmän mietintö 22.1.2002. Oikeusministeriön työryhmämietintöjä 2/2002. Helsinki 2002.

OM 2003:18 Osa 1 ja Osa 2

Ehdotus ulosottolain muuttamisesta. Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen III vaihe. Osa 1: Yleisperustelut ja pykälät ja Osa 2: Yksityiskohtaiset perustelut. Oikeusministeriön lainvalmisteluosasto 24.6.2003. Lausuntoja ja selvityksiä 2003:18. Helsinki 2003.

Ovaskainen 1989

Ovaskainen, Seppo: Väittämistaakasta siviiliprosessissa. Helsinki 1989.

Peczenik 1995a

Peczenik, Aleksander: Juridikens teori och metod. En introduktion till allmän rättslära. Göteborg 1995.

Peczenik 1995b

Peczenik, Aleksander: Vad är rätt? Om demokrati, rättsäkerhet, etik och juridisk argumentation. Göteborg 1995.

Pietilä LM 1966

Pietilä, Jorma: Kiinteistön ja kiinteän omaisuuden käsitteistä ja niiden keskinäisestä suhteesta. LM 1966 s. 782–831.

Posner 1973

Posner, Richard A.: An Economic Approach to Legal Procedure and Judicial Administration. The Journal of Legal Studies 1973 s. 399–458.

Posner 1998

Posner, Richard A.: Economic Analysis of Law. Fifth Edition. New York 1998.

Prop. 1970:20 A och B

Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970 till riksdagen med förslag till jordabalk. Del A och del B.

Prop. 1989/90:85

Regeringens proposition 1989/90:85 om ny summarisk process.

Prop. 1995/96:211

Regeringens proposition 1995/96:211. Effektiviseringar inom den summariska processen.

Prop. 1999/2000:26

Regeringens proposition 1999/2000:26. Effektivisering av förfarandet i allmän domstol.

Prop. 2002/03:49

Regeringens proposition 2002/03:49. Nya förmånsrättsregler.

Pulkkinen – Hyttinen 1989

Pulkkinen, Kimmo – Hyttinen, Kirsi: Lainhaku velan perinnässä. Tutkimus lainhakupäätöksistä Helsingissä 1980 ja 1988. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja 95. Helsinki 1989.

Pulkkinen – Tala 1991

Pulkkinen, Kimmo – Tala, Jyrki: Pankkivelkojen perinnästä lainhaun tai oikeudenkäynnin avulla. Oikeuspoliittisen tutkimuslaitoksen julkaisuja 109. Helsinki 1991.

Pålsson 1995

Pålsson, Lennart: Bryssel- och Luganokonventionerna. Stockholm 1995.

Pölönen 2003

Pölönen, Pasi: Henkilötodistelu rikosprosessissa. Jyväskylä 2003.

Pöyhönen LM 1997

Pöyhönen, Juha: Kohti uutta varallisuus oikeutta. LM 1997 s. 527–560.

Pöyhönen 2000

Pöyhönen, Juha: Uusi varallisuus oikeus. Jyväskylä 2000.

Rahnasto DL 1997

Rahnasto, Ilkka: Tekijänoikeuden panttaus. DL 1997 s. 553–563.

Rautiala 1986

Rautiala, Martti: Kiinnityksestä. Toinen, täydennetty painos. Vammala 1986.

Reinikainen 1958

Reinikainen, Veikko: Prosessinedellytyksen puuttumisen oikeusseuraamuksista. Vammala 1958.

Rodhe 1984

Rodhe, Knut: Obligationsrätt. Lund 1984.

Rodhe 1985

Rodhe, Knut: Handbok i sakrätt. Lund 1985.

Roos TfR 1993

Roos, Carl Martin: Varför rättsekonomi? TfR 1993 s. 227–249.

Roos JT 1994–95

Roos, Carl Martin: Förlkningsgapet – om rättsekonomi och processrätt. JT 1994–95 s. 476–498.

Rune SvJT 1968

Rune, Christer: Den diplomatiska sjörättskonferensens tolfte session i Bryssel 1967. SvJT 1968 s. 58–86.

Rørdam – Carstensen 1994

Rørdam, Thomas – Carstensen, Vagn: Pant. 5. udgave. København 1994.

Saarnilehto 1994

Saarnilehto, Ari: Pankkien velkakirjojen vakioehdoista. Teoksessa Ari Saarnilehto (toim.): Vastaisitoumuksista ja muista pankkisitoumuksista. 2., muuttamaton painos. Turku 1994, s. 169–197.

Saarnilehto – Hemmo – Kartio 2001

Saarnilehto, Ari – Hemmo, Mika – Kartio, Leena: Varallisuus oikeus. Juva 2001.

Sandvik – Krüger – Giertsen 1982

Sandvik, Tore – Krüger, Kai – Giertsen, Ole Johan: Norsk panterett. 2. utgave. Bergen 1982.

Schapp 1995

Schapp, Jan: Sachenrecht. 2. Auflage. München 1995.

Schönke – Kuchinke 1969

Schönke, Adolf – Kuchinke, Kurt: Zivilprozeßrecht. 9., völlig neubearbeitete Auflage. Karlsruhe 1969.

Seppälä 1948

Seppälä, T. V.: Aluksen ulosmittaaminen ja sen myyminen pakkotoimin. Helsinki 1948.

Serlachius 1916

Serlachius, Julian: Sakrätten enligt gällande finsk rätt. Tredje upplagan. Helsingfors 1916.

Siltala Oikeus 1999

Siltala, Raimo: Kymmenen teesiä oikeustieteen metodiopista ja oikeustieteellisestä tutkimuksesta, osa I ja II. Oikeus 1999 s. 265–285 ja 385–409.

Siltala 2003

Siltala, Raimo: Oikeustieteen tieteenteoria. Vammala 2003.

Sippo – Välimaa 2003

Sippo, Jukka – Välimaa, Asko: Siviiliprosessin muutetut säännökset. Jyväskylä 2003.

Sjöström 1948

Sjöström, Bertil: Muodollisesta prosessinjohdosta alioikeudessa tavallisissa riita- ja rikosasioissa Suomen oikeuden mukaan. Suomentanut ja muuttuneen lainsäädännön aiheuttamin huomautuksin ja lisäyksin varustanut Paavo Alkio. Turku 1948.

Skoghøy 2001

Skoghøy, Jens Edvin A.: Tvistemål. 2. utgave. Otta 2001.

Smith 1963

Smith, Carsten: Garantioppgjør. Garantirett I. Oslo 1963.

SOU 1985:10

Statens offentliga utredningar 1985:10. Pantsättning av patent. Betänkande av utredningen om pantsättning av patent och patentansökningar. Stockholm 1985.

Staffans 1971

Staffans, Sanfrid: Finlands sjörätt och sjömansrätt i huvuddrag. Åbo 1971.

Stark 1979

Stark, Hans: Jordabalken. Den nya lagstiftningen med kommentar. Grannelagsrätt. Fastighetsköp. Panträtt. Arrende. Hyra. Servitut. Lagfart. Inteckning. Femte, omarbetade upplagan. Uddevalla 1979.

Strömholm SvJT 1971

Strömholm, Stig: Användning av utländskt material i juridiska monografier. Några anteckningar och förslag. SvJT 1971 s. 251–263.

Suomen Pankkiyhdistys 2003

Suomen Pankkiyhdistys: Suomen rahoitusmarkkinat 2003. 19. painos. Verkkoversio osoitteessa www.pankkiyhdistys.fi. (Viittauspäivä 12.3.2004).

Takki LM 1967

Takki, Tapio: Lainhaku- ja maksamismääräysmenettelyissä annettavien ratkaisujen oikeusvoimakkyisyydestä. LM 1967 s. 244–259.

Tammi LM 1996

Tammi, Eva-Maija: Oikeustapauskommentti. KKO 1995:133. LM 1996 s. 105–112.

Tammi-Salminen 2001

Tammi-Salminen, Eva: Sopimus, kompetenssi ja kolmas. Varallisuus oikeudellinen tutkimus negative pledge -lausekkeiden sivullisittovuudesta. Jyväskylä 2001.

Tarjanne 1929

Tarjanne, Tapio: Asianosaisseuraanto Suomen siviiliprosessissa. Helsinki 1929.

Taxell 1949

Taxell, Lars Erik: Panträtt i skuldebrev. Åbo 1949.

Tepora LM 1975

Tepora, Jarno: Määräalasta reaaliuoton perustana. LM 1975 s. 646–672.

Tepora 1981

Tepora, Jarno: Etuoikeusjärjestyksestä pakkotäytäntöönpanossa erityisesti silmällä pitäen kiinteistön pakkohuutokauppaa. 2. tarkistettu ja täydennetty painos. Jyväskylä 1981.

Tepora 1984

Tepora, Jarno: Omistuksenpidätyksestä. Varallisuus oikeudellinen tutkimus omistusoikeuden käytöstä vakuus- ja hallinnoimistarkoituksessa omistuksenpidätysehdon muodossa erityisesti rakennustoiminnassa. Vammala 1984.

Tepora LM 1986

Tepora, Jarno: Asianosainen kiinteistön pakkohuutokaupassa. LM 1986 s. 829–853.

Tepora LM 1988

Tepora, Jarno: Teollisuus- ja liikerakennusten vakuusjärjestelyihin liittyvistä ongelmista. LM 1988 s. 802–845.

Tepora DL 1990

Tepora, Jarno: Yrityskiinnityksen suhde auto-, alus- ja ilma-aluskiinnitykseen. DL 1990 s. 587–625.

Tepora 2000

Tepora, Jarno: Erityiset oikeudet maakaaren kirjaamisjärjestelmässä. Tutkimus erityisistä oikeuksista, niiden kirjaamismahdollisuudesta ja sivullisittovuudesta. Teoksessa Tepora, Jarno (toim.): Kirjoituksia varallisuus oikeudesta muuttuvassa toimintaympäristössä. Helsinki 2000, s. 217–277.

Tepora 2003

Tepora, Jarno: Johdatus esineoikeuteen. Helsinki 2003.

Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Töyrylä 1987

Tepora, Jarno – Huhtinen, Antero – Joutsenlahti, Olavi – Töyrylä, Hannu: Kiinteistön ja aluksen pakkohuutokauppa. Helsinki 1987.

Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002

Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Wirilander, Juhani: Kiinteistön käyttö ja luovutus. Neljäs, uudistettu painos. Jyväskylä 2002.

Tervo DL 1995

Tervo, Juha: Oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 3 §:n mukaiset haastehakemukset uudistetussa riita-asiain oikeudenkäyntimenettelyssä. DL 1995 s. 451–463.

Tiberg 1968

Tiberg, Hugo: Kreditsäkerhet i fartyg. Stockholm 1968.

Timonen LM 1989

Timonen, Pekka: Tutkijan ja tuomarin oikeuslähdeoppi. Oikeuslähdeopin eräiden lähtökoh-
tien tarkastelua. LM 1989 s. 666–688.

Timonen 1997

Timonen, Pekka: Määräysvalta, hinta ja markkinavoima. Julkisesti noteeratun yrityksen mää-
räysvallan siirtymisen oikeudellinen sääntely. Jyväskylä 1997.

Tilastokeskus 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002 ja 2003.

Tilastokeskus: Oikeustilastollinen vuosikirja 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998,
1999, 2000, 2001, 2002 ja 2003. Helsinki 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 1999,
Vantaa 2001, Vantaa 2002, Helsinki 2002 ja Helsinki 2004.

Tilastokeskus: Nimikkeistö 1997

Tilastokeskus: Siviiliasian nimikkeistö 1997. Helsinki 1996.

Tilastokeskus: Vuosikirja 2000

Tilastokeskus: Suomen tilastollinen vuosikirja 2000. Keuruu 2000.

Tirkkonen 1933

Tirkkonen, Tauno: Oikeusvoimasta. Sen luonne ja subjektiivinen ulottuvaisuus Suomen siviiliprosessioikeudessa. Helsinki 1933.

Tirkkonen LM 1960

Tirkkonen, Tauno: Kanteenmuutoskielto siviiliprosessissa. LM 1960 s. 630–645.

Tirkkonen I 1974

Tirkkonen, Tauno: Suomen siviiliprosessioikeus I. Toinen, uusittu painos. Porvoo 1974.

Tirkkonen II 1977

Tirkkonen, Tauno: Suomen siviiliprosessioikeus II. Toinen, uusittu painos. Toimittanut Jouko
Halila. Porvoo 1977.

Tolonen Oikeus 1997

Tolonen, Hannu: Mitä oikeus on? Oikeus 1997 s. 109–123.

Trangeled 1996

Trangeled, Svend: Tvangsauktion over fast ejendom. Lyngby 1996.

Träskman JFT 1961

Träskman, Gunnar: Kan intecknat enkelt skuldebrev, som inlösts av gäldenären, ånyo utgivas
med bibehållen prioritet? JFT 1961 s. 329–340.

Tuominen 2001

Tuominen, Markku: Teollisoikeudet vakuutena. Vantaa 2001.

Tuomisto Oikeustieto 4/1999

Tuomisto, Jarmo: Oikeus panttikohteen vuokratuottoon. Oikeustieto. Turun yliopiston oikeus-
tieteellisen tiedekunnan yksityisoikeuden tiedotuslehti 4/1999 s. 3–6.

Tuomisto JJ Havansi 2001

Tuomisto, Jarmo: Vierasvelkapantti ja takauslain mukainen vakuuskumulaatio. Teoksessa *Velka, vakuus ja prosessi. Juhlajulkaisu Erkki Havansi 1941–11/7–2001*. Jyväskylä 2001, s. 371–393.

Tuomisto 2002

Tuomisto, Jarmo: Takaisinsaannista. Erityisesti maksun ja vakuuden peräyttämisestä konkurs-
sissa. 2., uudistettu painos. Jyväskylä 2002.

Tuori 1997

Tuori, Kaarlo: Ideologiakritiikistä kriittiseen positivismiin. Teoksessa *Häyhä, Juha (toim.): Minun metodini*. Porvoo 1997, s. 311–329.

Tuori 2000

Tuori, Kaarlo: Kriittinen oikeuspositivismi. Vantaa 2000.

Tuukkanen SPL 1995

Tuukkanen, Kimmo: Eräitä ulosottolain 4:22:n mukaisen tuomion täytäntöönpanossa ilmen-
neitä ongelmia. SPL 1995 s. 86–87.

Töyrylä 1994

Töyrylä, Hannu: Ulosottomenettely ja sen muutokset. Teoksessa *Lehtonen, Yrjö (toim.): Uudet velkalait perinnässä*. Toinen painos. Juva 1994, s. 149–188.

Undén II 1970

Undén, Östen: Svensk sakrätt II. Fast egendom. Senare avdelning. Sjätte genomsedda uppla-
gan. Lund 1970.

Undén I 1976

Undén, Östen: Svensk sakrätt I. Lös egendom. Tionde upplagan. Lund 1976.

Vinding Kruse 1951

Vinding Kruse, Fr.: Ejendomsretten. Tredie bind. 3. udgave. København 1951.

Virolainen LM 1985

Virolainen, Jyrki: Väittämistaakasta vähäsen. LM 1985 s. 973–1006.

Virolainen 1988

Virolainen, Jyrki: Materiaalinen prosessinhoito. Helsinki 1988.

Virolainen LM 1991

Virolainen, Jyrki: Väittämistaakasta ja eräistä metodologisista kysymyksistä. LM 1991
s. 366–386.

Virolainen 1994

Virolainen, Jyrki: Alioikeusuudistus I. Käräjäoikeus ja siviiliprosessin muutokset. Neljäs,
uudistettu painos. Rovaniemi 1994.

Virolainen 1995

Virolainen, Jyrki: Lainkäyttö. Oikeudenkäynnin perusteet ja lainkäyttöelimet siviili- ja rikos-
prosessissa. Jyväskylä 1995.

Virolainen LM 1999

Virolainen, Jyrki: Virallisen vastaväittäjän lausunto teoksesta *Leppänen, Tatu: Riita-asian
valmistelu todistusaineiston osalta. Prosessioikeudellinen tutkimus*. Vammala 1998. LM 1999
s. 115–141.

Virolainen LM 2000

Virolainen, Jyrki: Väittämistaakasta vieläkin vähäsen. LM 2000 s. 1155–1169.

Välimaa 1994

Välimaa, Asko: Lainvoimaa vailla olevan siviilituomion täytäntöönpanosta. Tampere 1994.

Walamies 1982

Walamies, Juhani: Tuomioistuimen yleistuomivalta siviiliprosessissa. Tutkimus tuomioistui-
men kansainvälisestä toimivallasta prosessinedellytyksenä ja ulkomaisen tuomion tunnusta-
misen edellytyksenä. Vammala 1982.

Walbom 1997

Walbom, Allan: Civilproces. 6. udgave, 2. oplag. Frederiksberg 1997.

Walin 1995

Walin, Gösta: Om företagshypotek. Stockholm 1995.

Walin 1998

Walin, Gösta: Panträtt. Andra upplagan. Stockholm 1998.

Walin 2002

Walin, Gösta: Borgen och tredjemanspant. Tredje upplagan. Stockholm 2002.

Walin – Gregow – Löfmarck 1999

Walin, Gösta – Gregow, Torkel – Löfmarck, Peter: Utsökningsbalken. En kommentar. Tredje upplagan. Stockholm 1999.

Weirich 1996

Weirich, Hans-Armin: Grundstücksrecht. Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts. 2., neubearbeitete Auflage. München 1996.

Welamson 1956

Welamson, Lars: Domvillobesvär av tredje man. Ett bidrag till läran om tredjemansskyddet i civilprocessen. Norrköping 1956.

Welamson SvJT 1989

Welamson, Lars: Svensk rättspraxis. Civil- och straffprocessrätt 1980–1987. SvJT 1989 s. 497–652.

Welamson VI 1998

Welamson, Lars: Rättegång VI. Tredje, omarbetade upplagan. Smedjebacken 1998.

Werner 1980

Werner, Bertil: Delgivning. Andra, omarbetade upplagan. Uddevalla 1980.

Westberg 1988

Westberg, Peter: Domstols officialprövning. En civilprocessuell studie i anslutning till RB 17:3 p 1. Lund 1988.

Westerlind 1977

Westerlind, Peter: Kommentar till jordabalken, 6 kap. Stockholm 1977.

Wilhelmsson TfR 1985

Wilhelmsson, Thomas: Den nordiska rättsgemenskapen och rättskälleläran. TfR 1985 s. 181–197.

Wilhelmsson 1991

Wilhelmsson, Thomas: Suomen kuluttajansuojajärjestelmä. Yleinen osa. Vammala 1991.

Wilhelmsson 1995

Wilhelmsson, Thomas: Vakiosopimus. Tampere 1995.

Willman 1999

Willman, Petri: Perinnän opas. Helsinki 1999.

Willumsen 1997

Willumsen, Hans: Tinglysningsloven med kommentarer. København 1997.

Wolf 2001

Wolf, Manfred: Sachenrecht. 17., ergänzte und überarbeitete Auflage. München 2001.

Wood 1995

Wood, Philip R.: Comparative Law of Security and Guarantees. London 1995.

Wrede 1927

Wrede, R.A.: Ulosottotoimi. Luentoihin perustuvia muistiinpanoja. Julkaissut Hjalmar Nyqvist. Porvoo 1927.

Wrede – Caselius I 1946

Wrede, R.A. – Caselius, Ilmari: Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan I. 2. painos. Helsinki 1946.

Wrede – Caselius II 1947

Wrede, R.A. – Caselius, Ilmari: Esineoikeuden pääpiirteet Suomen oikeuden mukaan II. Toinen painos. Helsinki 1947.

Wrede – Granfelt II 1943

Wrede, R.A. – Granfelt, O. Hj.: Finlands gällande civilprocessrätt. Andra bandet. Fjärde upplagan. Tammerfors 1943.

Wrede – Palmgren I 1953

Wrede, R.A. – Palmgren Bo: Finlands gällande civilprocessrätt. Första bandet. Fjärde upplagan. Vammala 1953.

Wuolijoki DL 2004

Wuolijoki, Sakari: Jälkipanttioikeus ja pankkikäytäntö. DL 2004 s. 226–239.

Wurm – Wagner – Zartmann 1994

Wurm, Carl – Wagner, Hermann – Zartmann, Hugo: Das Rechtsformularbuch. Praktische Erläuterungen und Muster für das Bürgerliche Recht, Arbeits-, Handels-, Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht mit steuer- und kostenrechtlichen Hinweisen. 13., völlig neubearbeitete Auflage von Andreas Albrecht, et. al. Köln 1994.

Ylöstalo 1980

Ylöstalo, Matti: Takauksesta. Toisen painoksen muuttamaton lisäpainos. Porvoo 1980.

Zeiss 1989

Zeiss, Walter: Zivilprozeßrecht. 7., neubearbeitete Auflage. Tübingen 1989.

Zitting 1951

Zitting, Simo: Omistajanvaihdoksesta silmälläpitäen erityisesti lainhuudatuksen vaikutuksia. Vammala 1951.

Zitting LM 1952

Zitting, Simo: Omistajan oikeuksista ja velvollisuuksista I ja II. LM 1952 s. 387–401 ja 501–531.

Zitting LM 1983

Zitting, Simo: Systematisoinnista silmällä pitäen siviililain normien soveltamista. LM 1983 s. 543–590. – Siviililainormin asettamisesta ja muotoamisesta. LM 1983 s. 1105–1114.

Zitting LM 1988

Zitting, Simo: Analyttis-realistisesta tutkimuksesta. LM 1988 s. 673–681.

Zitting 1989

Sivullissuojasta varallisuus oikeudessa. Toinen, uudistettu painos. Jyväskylä 1989.

Zitting JJ Olsson 1989

Zitting, Simo: Ongelmanerittelystä ja sen merkityksestä uudemmassa siviilioikeudessa. Juhla-julkaisu – Festschrift Curt Olsson 1919 – 28/9 – 1989. Helsingfors 1989, s. 425–431.

Zitting – Rautiala 1982

Zitting, Simo – Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja. Yleinen osa. 5., tarkistettu ja täydennetty painos. Vammala 1982.

Ämmälä LM 1993

Ämmälä, Tuula: Oikeustapauskommentti. KKO 1992:114. LM 1993 s. 609–616.

Lyhenteet

A	= aset
AlusKiinL	= aluskiinnityslaki 29.7.1927/211
AlusRekL	= alusrekisterilaki 11.6.1993/512
AML	= arvopaperimarkkinalaki 26.5.1989/495
ArvoOTL	= laki arvo-osuustileistä 17.5.1991/827
AsumisOikL	= laki asumisoikeusasunnoista 16.7.1990/650
AutoKiinL	= autokiinnityslaki 15.12.1972/810
av.	= alaviite
BfL	= lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning 14.6.1990 (Ruotsi)
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch 18.8.1896 (Saksa)
DL	= Defensor Legis
EIF	= Encyclopædia Iuridica Fennica
EIS	= Yleissopimus ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi (Euroopan ihmisoikeussopimus)
HB	= handelsbalken (Ruotsi)
HD	= Högsta domstolen (Ruotsi)
HE	= hallituksen esitys Eduskunnalle
HLL	= hallintolainkäyttölaki 26.7.1996/586
HO	= hovioikeus
HovR	= hovrätt (Ruotsi)
HVL	= laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/481
HyödMalliOL	= laki hyödyllisyysmallioikeudesta 10.5.1991/800
Ilma-alusKiinL	= laki kiinnityksestä ilma-aluksiin 15.6.1928/211
IlmailuL	= ilmailulaki 3.3.1995/281
IntegPiiriL	= laki oikeudesta integroidun piirin piirimalliin 11.1.1991/32
JB	= jordabalken 17.12.1970 (Ruotsi)
JFT	= Tidskrift utgiven av Juridiska Föreningen i Finland
JJ	= juhlaulkaisu
JT	= Juridisk tidskrift vid Stockholms universitet
JV	= Jussens Venner
KasvJalOL	= laki kasvinjalostajanoikeudesta 21.8.1992/789
KauppaL	= kauppalaki 27.3.1987/355
KaupVahvA	= kaupanvahvistaja-asetus 5.12.1996/958
KiinA	= aset
KiintRekA	= kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970
KiintRekL	= kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392
KiintToimMaksuL	= laki kiinteistötoimitusmaksusta 12.4.1995/558
KK	= kauppakaari (1734)
KKO	= korkein oikeus
KM	= komiteanmietintö
KML	= kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
KO	= käräjäoikeus

LYHENTEET

KOL	= käräjäoikeuslaki 28.6.1993/581
KonkL	= konkurssilaki 25.2.2004/120
KorkoL	= korkolaki 20.8.1982/633
KS	= konkurssisääntö 9.1.1868/31 (kumottu 1.9.2004 lukien)
L	= laki
LahjaL	= lahjanlupauslaki 31.7.1947/625
LapsiTPL	= laki lapsen huoltoa ja tapaamisoikeutta koskevan päätöksen täytäntöönpanosta 16.8.1996/619
LaVM	= lakivaliokunnan mietintö
LiikHVL	= laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482
LM	= Lakimies
MLMK	= Lakimiesliiton koulutuskeskuksen julkaisusarjan teos
MaksMäärL	= maksamismääräyslaki 16.7.1954/319 (kumottu)
MalliOA	= mallioikeusasetus 2.4.1971/252
MalliOL	= mallioikeuslaki 12.3.1971/221
MeriL	= merilaki 15.7.1994/674
MetsätalRahL	= laki kestävän metsätalouden rahoituksesta 12.12.1996/1094
MJL	= laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä 30.12.1993/1578
MK	= maakaari 12.4.1995/540
MKVpL	= laki maakaaren voimaannpanosta 12.4.1995/541
MyyntiL	= laki elinkeinonharjoittajan oikeudesta myydä noutamatta jätetty esine 15.7.1988/688
ND	= Nordiske Domme i Sjøfartsanliggender
NettoutusL	= laki eräistä arvopaperi- ja valuuttakaupan sekä selvitysjärjestelmän ehdoista 26.11.1999/1084
NJA	= Nytt juridiskt arkiv
NOU	= Norges offentlige utredninger
OikTL	= laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228
OK	= oikeudenkäymiskaari (1734)
OsamKL	= laki osamaksukaupasta 18.2.1966/91
OYL	= osakeyhtiölaki 29.9.1978/734
PanteL	= lov nr. 2/1980 om pant (Norja)
PanttilainaL	= laki panttilainauslaitoksista 18.12.1992/1353
PatA	= patenttiasetus 26.9.1980/669
PatL	= patenttilaki 15.12.1967
PbrL	= lag (1994:448) om pantbrevsregister 26.5.1994 (Ruotsi)
PerintäL	= laki saatavien perinnästä 22.4.1999/513
PK	= perintökaari 5.2.1965/40
PL	= Suomen perustuslaki 11.6.1999/731
Prop.	= regeringens proposition (Ruotsi)
RahVakL	= rahoitusvakuuslaki 20.1.2004/11
RautatKuljL	= rautatiekuljetuslaki 15.12.2000/1119
RB	= rättegångsbalken 18.7.1942 (Ruotsi)
RH	= Rättsfall från hovrätterna (Ruotsi)
RpL	= lov nr. 90 af 11. april 1916 om rettens pleje med senere ændringer (Retsplejelov, Tanska)
Rt.	= Norsk Retstidende (Norja)
SFS	= Svensk författningssamling
SOU	= statens offentliga utredningar (Ruotsi)

SPL	= Suomen poliisilehti
SvJT	= Svensk Juristtidning
TakL	= laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 19.3.1999/361
TakSL	= laki takaisinsaannista konkurssipesään 26.4.1991/758
TfR	= Tidsskrift for Rettsvitenskap
TL	= lov nr 111 af 31. marts 1926 om tinglysning med senere ændringer (tinglysningslov, Tanska)
TMerkkiL	= tavaramerkkilaki 10.1.1964/7
TmL	= lov av 13. august 1915 nr. 6 om rettegangsmåten for tvistemål (tvistemålsloven, Norja)
TvangsL	= lov nr. 86/1992 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (Norja)
U	= Ugeskrift for Retsvæsen, del A
UA	= ulosottoasetus 31.10.1896
UB	= utsökningsbalken 25.6.1981 (Ruotsi)
UL	= ulosottolaki 3.12.1895/37
UusjakoTukiL	= laki uusjakojen tukemisesta 16.1.1981/24
VahL	= vahingonkorvauslaki 31.5.1974/412
VakSopL	= vakuutusopimuslaki 28.6.1994/543
VanhA	= asetus määraajasta velkomisasioissa sekä julkisesta haasteesta velkojille 9.11.1868 (kumottu)
VanhL	= laki velan vanhentumisesta 19.8.2003/728
VeksL	= vekselilaki 14.7.1932/242
VeroUL	= laki verojen ja maksujen perimisestä ulosottotoimin 29.6.1961/367
VesiL	= vesilaki 19.5.1961/264
VJL	= laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 25.11.1993/57
VKL	= velkakirjalaki 31.7.1947/622
VML	= laki välimiesmenettelystä 23.10.1992/967
vp.	= valtiopäivät
YhtOmL	= laki eräistä yhteisomistussuhteista 25.4.1958/180
YksTieL	= laki yksityisistä teistä 15.6.1962/358
YrKiinA	= yrityskiinnitysasetus 30.9.1985/778
YrKiinL	= yrityskiinnityslaki 24.8.1984/634
YSL	= laki yrityksen saneerauksesta 25.1.1993/47
ZPO	= Zivilprozeßordnung 12.9.1950 (Saksa)
ZVG	= Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung 20.5.1898 (Saksa)
ZZP	= Zeitschrift für Zivilprozeß

1 Johdanto

1.1 TUTKIMUSTEHTÄVÄ

1.1.1 Tutkimusaiheen tausta ja valinta

Velkarahoitus on yksi taloudellisen toiminnan edellytyksistä. Niin yritystoiminnalle kuin yksityisten henkilöidenkin taloudenpidolle on tunnusomaista, että oma pääoma ei aina riitä kulloinkin tarvittaviin investointeihin ja menoihin. Yritystoiminnassa tuotannontekijöiden hankkimismenot joudutaan tavallisesti maksamaan ennen kuin suoritteista saadut tulot kertyvät yrityksen kassaan, ja luonnollisen henkilön tulot kertyvät (yleensä) pitkän ajan kuluessa koko hänen elinaikanaan. Jotta alijäämäisillä taloudenpitäjillä (alijäämätalouksilla) olisi mahdollisuus saada käyttöönsä rahavaroja ylijäämätalouksilta, tarvitaan *rahoitusmarkkinat*, joilla rahoituksen kysyntä ja tarjonta voivat kohdata. Tämän lisäksi tarvitaan *normeja*, jotka luovat oikeudelliset puitteet rahavarojen lainaamiselle ylijäämäiseltä taloudenpitäjältä rahoitusta tarvitsevan alijäämäisen taloudenpitäjän käyttöön ja säätelevät lainaamiseen liittyviä kysymyksiä.¹

Rahavarojen lainaaminen (velkarahoitus) asettaa oikeusjärjestykselle monenlaisia eri oikeudenaloille ulottuvia vaatimuksia. Suoritusvelvollisuuden sisältöön, tehosteisiin, muuttumiseen ja lakkaamiseen liittyvät velvoiteoikeudelliset säännökset ovat välttämättömiä velkasuhteiden toimivuuden ja selvyyden varmistamiseksi. Vakuuksia koskevat säännökset vaikuttavat siihen, miten velkoja voi suojautua velan takaisinmaksussa mahdollisesti ilmeneviä häiriöitä vastaan ja minkälaisen turvan velkoja saa näiden häiriöiden varalta. Jos maksuhäiriöt ovat vakavia ja osoittavat velallisen olevan maksukyvytön tai maksuhaluton, velkojalla on oltava mahdollisuus viime kädessä turvautua valtion² perintä- ja täytäntöönpanokoneistoon, jotta hän saisi perittyä takaisin velalli-

¹ Ylijäämätalouksilla tarkoitetaan tässä taloudenpitäjiä, esimerkiksi kotitalouksia tai yrityksiä, joiden rahoitusvarat ylittävät niiden senhetkiset rahan käyttötarpeet. Rahoitusylijäämä muodostuu siitä osasta tuloja, joita ei kuluteta (siis säästämistä). Alijäämätaloudet ovat puolestaan sellaisia talouksia, joilta puuttuu varoja investointeihin, käyttöpääomaksi tai kulutukseen.

Suomen rahoitusinstituutioiden luottokanta oli vuoden 2002 lopussa 156 miljardia euroa. Luottokanta sisältää kaikki luotto- ja rahoituslaitosten, vakuutusyhtiöiden ja julkisen sektorin tuottamat kotimaan ja ulkomaan rahan määräiset luotot. Ks. Suomen Pankkiyhdistys 2003 s. 5.

² Valtiolla on Pohjoismaissa monopoli täytäntöönpanomenettelyssä. Sen sijaan joissakin EY-maissa (kuten esim. Ranskassa, Belgiassa ja Alankomaissa) tuomioiden ja päätösten täytäntöönpanoa eivät hoida valtion viranomaiset vaan voudit, jotka ovat yksityisiä elinkeinonharjoittajia. Ks. KM 1998:2 s. 43–54 ja Linna – Hupli LM 2001 s. 598 av. 7.

selle antamansa luoton ja välttyisi luottotappion aiheuttamalta varallisuus- asemansa heikkenemiseltä. Kaikki nämä oikeudelliset osatekijät ja niiden selkeys vaikuttavat koko rahoitussektorin ja rahoitusmarkkinoiden toimivuuteen sekä viime kädessä myös rahoituskustannuksiin.

Velkasuhteen vastuurakenne perustuu lähtökohtaisesti velallisen *henkilökohtaisen suoritusvelvollisuuden* varaan. Tällöin velkojan suorituksensaanti riippuu siitä, miten tunnollisesti ja asianmukaisesti velallinen täyttää velvoitteensa.³ Koska velallisen henkilökohtaiseen suoritusvastuuseen liittyy aina ainakin jonkinlaisia (mm. velallisen varallisuusaseman muutoksiin ja joskus maksuhaluunkin liittyviä) epävarmuustekijöitä, velkoja tavallisesti pyrkii parantamaan asemaansa velan takaisinmaksussa mahdollisesti ilmenevien häiriöiden varalta vaatimalla saatavalleen *vakuuden*. Vakuuden tarkoituksena on yhtäältä velkojan *suojaaminen velallisen maksukyvyttömyydeltä*, mutta vakuudella voidaan toisaalta myös pyrkiä *helpottamaan ja nopeuttamaan saatavan perintää*.⁴

Perintämenettelyn kannalta vakuus merkitsee sitä, että vakuusvelkojan ei tarvitse tyytyä pelkästään yleisiin erääntyneen maksamattoman saatavan haltijan oikeussuojakeinoihin eli 1) velkomuskanteeseen *velallista vastaan* ja ulosmittaukseen tuomioistuinprosessissa hankitun täytäntöönpanoperusteen nojalla (erillistäytäntöönpano) ja/tai 2) *velallisen* hakemiseen konkurssiin (yleistäytäntöönpano).⁵ Sen sijaan hän voi kohdistaa suoritusvaateensa ja perimistoimenpiteensä myös *konkreettiseen vakuuteen tai sen antajaan* (riippuen vakuuden laadusta). Yleisluontoiset velallisen henkilöön kohdistuvat velkojan oikeussuojakeinot osoittautuvat usein rahallisesti tuloksettomiksi. Varsinkin konkurssissa etuoikeudettomat velkojat jäävät useasti vaille maksua tai saavat vain hyvin pienen jako-osan pesän varallisuudesta.

Velkoja voi vahventaa asemaansa joko *henkilövakuuden* tai *esinevakuuden* (tai molempien) avulla. Henkilövakuuden antaja asettuu henkilökohtaiseen vastuuseen vieraasta velasta, jolloin velan vakuutena on vakuudenantajan koko ulosmittaukelpoinen varallisuus.⁶ Koska henkilövakuuden antajan suoritus-

³ Rahavelvoitteet ovat velvoitteista yleisimpiä, mutta velvoitteiden kohteina rahasuorituksen lisäksi voivat olla hyvin erilaiset suoritukset. Esim. velvoitteiden klassinen luokittelu antamista (dare), tekemistä (facere), toiminnasta pidättymistä (non facere) ja muuta suoritusta (praestere) koskeviin velvoitteisiin osoittaa, minkälaisia sisältöjä velvoitteella voi olla. Ks. *Aurejärvi – Hemmo* 1998 s. 4.

⁴ Ks. *Ylöstalo* 1980 s. 3, joka käyttää näistä vakuuden tarkoituksista nimityksiä *turvaamisnäkökohta* ja *likviditeettinäkökohta*. Vakuuden turvaamis- ja likviditeettinäkökohdista ks. myös *Smith* 1963 s. 17–19. Vakuuksien tehtävistä ja tarkoituksesta yleensä ks. esim. *Wood* 1995 s. 3 ja *Wolf* 2001 s. 292–296.

⁵ Ks. *Havansi* 1992a s. 3, *Havansi* 1996b s. 204 ja *Brækhus I* 1996 s. 3–9.

⁶ Ylivoimaisesti yleisin henkilövakuuksista on takaus. Vuonna 1998 suomalaisten pankkien myöntämien luottojen vakuudeksi takauksia oli voimassa noin 800 000 kappaletta. Ks. HE 1998:189 s. 5.

Takaus määritellään sitoumuksiksi, jolla sitoumuksen antaja (takaaja) ottaa vastatakseen velkojalle toisen henkilön (velallisen) velvoitteesta (päävelasta). Ks. TakL 2 §. Takauksen määri-

vastuu on *rajoittamatonta*, tällaisen vakuuden vastuurakenne⁷ on sama kuin varsinaisessa velkasuhteessa. Näin ollen vaikka henkilövakuus laajentaa velasta vastuussa olevaa varallisuuspiiriä, henkilövakuusvastuuseen sisältyvät käytännössä samat riskitekijät kuin päävelallisen velkavastuuseen.

Esinevakuus eroaa takausvastuusta siinä, että velan vakuutena on *yksilöity osa* vakuuden antajan omaisuudesta. Suoritusvastuu on tällöin *esinevastuuta*; vastuu on rajoitettua eli suoritusta voidaan vaatia vain tietystä omaisuudesta. Kun suoritusvastuu on sidottu yksilöityyn esineeseen, velkasuhteeseen liittyvä henkilöriski poistuu (tai ainakin vähenee).⁸ Sitoessaan suoritusvastuun tiettyyn vakuusobjektiin esinevakuudet parantavat samalla myös täytöntöönpanollisesti velkojan mahdollisuutta saada maksu saatavalleen, jos velallinen laiminlyö suoritusvelvollisuutensa velkojaa kohtaan.

Esinevakuusoikeudet on perinteisesti jaettu omistusoikeuden varaan rakentuviin esinevakuuksiin (*omistusvakuudet*) ja toisaalta omistusoikeutta rajoittavan ja rasittavan erityisen esinekohtaisen oikeuden varaan rakentuviin esinevakuuksiin (*rasitusvakuudet*).⁹ Omistusvakuudessa esineen omistaa (ainakin nimellisesti) velkoja, mutta esineen hallinta ja käyttöhyöty ovat yleensä velallisella. Velallisella on mahdollisuus saada esine täyteen omistukseensa maksamalla velkojan saatava kokonaisuudessaan. Velkojan omistusoikeus ei tällöin merkitse velka- ja vakuussuhteen kestäessä normaalia omistusoikeutta, vaan omistusoikeudella on *vakuusfunktio*.¹⁰ Rasitusvakuudessa velkoja ei omista vakuusesinettä eikä hänestä edes yleensä tule esineen omistajaa, vaikka velka jäisi maksamatta. Lisäksi rasitusvakuuksissa vakuusobjekti on vakuussuhteen kestäessä melko usein velkojan eikä velallisen hallussa, joskin nimenomaan

telmästä tarkemmin ks. HE 1998:189 s. 28–29 ja *Aurejärvi* 2001 s. 1–2 ja 4–5. Ks. myös *Ekström* 1927 s. 11–12. Takauksesta yleisesti ks. *Ylöstalo* 1980 passim ja peruskysymyksistä erit. s. 21–31, *Aurejärvi* 1986 s. 220–249, *Annola – Huhtamäki – Saarnilehto – Ämmälä* 1995 passim, *Aurejärvi* 2001 passim ja takauksen sisällöstä erit. 35–44 sekä *Hemmo* 2001 s. 174–311. Ruotsin osalta ks. esim. *Walin* 2002 passim ja *Bergström – Lennander* 2003 s. 35–71. Muista henkilövakuuksista ks. *Aurejärvi* 1986 s. 221, *Havansi* 1992a s. 3–4 viitteineen ja *Hemmo* 2001 s. 315–338.

⁷ Sen sijaan itse vakuuden muodollinen *perusrakenne* on mahdollista ymmärtää siten, että vakuus antaa saajalleen jonkin hänen velkoja-asemaansa vahvistavan oikeuden. Esim. takaustilanteessa tämä velkojan asemaa vahvistava oikeus on oikeus saada suoritus takauksen antajalta, jollei suoritusta tehdä sovituksessa ajassa. Vastaavasti panttauksessa tämä velkojan asemaa vahvistava oikeus on oikeus saada suoritus panttikohteen edustamasta varallisuuservosta, jollei suoritusta tehdä sovituksella. Ks. myös *Kaisto* 2004 s. 365 erit. av. 96.

⁸ Myös yksityishenkilön velkajärjestelyssä ja yrityssaneerauksessa vakuusvelkojan oikeusasema on vahva (siltä osin, kun vakuus riittää kattamaan koko saatavan), sillä vakuusvelkoja saa maksuohjelmassa aina vähintään vakuuden vakuusarvon mukaisen osan (vakuusvelkaosa) saatavansa pääomamäärästä. Ks. VJL 26 § ja YSL 45 §. Insolvenssimenettelyt rajoittavatkin lähinnä vakuusvelkojan mahdollisuutta ryhtyä erilliseen perimismenettelyyn.

⁹ Ks. *Havansi* 1992a s. 14–16, *Kartio* 2001 s. 15 ja *Tepora* 2003 s. 18–20. Ruotsin osalta ks. panttioikeuksien jaottelusta *Hästad* 2000 s. 26–28.

¹⁰ Erityisesti omistuksenpidätyksen vakuusfunktioista tarkemmin ks. *Tepora* 1984 s. 34–76. Ks. myös *Kaisto* 2004 s. 325–331.

kirjaamiseen perustuvissa rasisitusvakuuksissa panttikohde säilyy velallisen hallinnassa. Keskeiset rasisitusvakuudet ovat *panttioikeus* ja *pidätys-oikeus*. Omistuspohjaisista esinevakuuksista merkittävin on *omistuksenpidätys*, mutta omistusvakuuksiin on luettavissa myös *vuokrausluotto eli rahoitusleasing* ja *vakuusluovutus*.¹¹ Käytännössä kaikista esinevakuuksista merkittävin ja yleisin on panttioikeus.¹²

Vakuusoikeuksien jaottelu omistuspohjaisiin vakuuksiin ja toisaalta rasisitusvakuuksiin on tietyiltä osin menettämässä erottelukykyyään. KonkL 5:7.1:n mukaan irtaimen kaupassa takaisinottoehto (purkava ehto) sitoo velkojia samalla tavoin kuin omistuksenpidätyssehtokin (lykkäävä ehto).¹³ KonkL muuttaa aikaisempaa oikeustilaa, jonka mukaan omistuksenpidätyssehtoa on pidetty velkojia sitovana mutta takaisinottoehtoa ei.¹⁴ Perinteisen jaottelun mukaisiin rasisitusvakuuksiin (väljässä mielessä) luettavalla takaisinottoehdolla voidaan nykyisin siis saavuttaa käytännössä samat oikeusvaikutukset kuin omistuksenpidätyksellä, joka on perinteisen vakuuksien jaottelun mukaan jäsennetty keskeisimmäksi omistusvakuudeksi. Kun toisaalta omistuksenpidätyksen omistuselementin vakuusluonteisuus tarkoittaa käytännössä sitä, että omistuksenpidätys-oikeuden haltijalla on takaisinotto- ja purkamisoikeus velallisen maksulaiminlyönnin perusteella (eikä siis oikeutta ottaa vakuusesinettä haltuunsa puhtaasti omistusoikeuden nojalla),¹⁵ omistuksenpidätyksen vakuussisältö on käytännössä samanlainen kuin varsinaisen takaisinottoehdon. Ylipäätään näyttäisi siltä, että omistusvakuuksia voidaan tarkastella paremminkin purku- ja takaisinotto-oikeuden kuin omistusoikeuden näkökulmasta.

Perinteisen jaottelun mukaisissa omistukseen perustuvissa vakuuksissa *velkojalla* (vakuuden haltijalla) voidaan siis maksuhäiriötilanteessa sanoa olevan takaisinotto-oikeus, joka tarkoittaa oikeutta vaatia oikeustoimen purkamista ja vakuusesineen hallintaa takaisin itselleen. Hänen oikeussuojakeinonaan on siten joko *esineen suora omatoiminen haltuunotto* tai *kanne*, joka (esim. mahdollisen kaupan purkuvaatimuksen ohella) *sisältää vaatimuksen esineen hallinnan palauttamista (ns. hallintakanne)* ja tuomion täytäntöönpano ulosotto-toimin.¹⁶

¹¹ Ks. *Kartio* 2001 s. 11 ja 15 ja *Tepora* 2003 s. 16. Ks. myös *Havansi* 1992a s. 15–16.

¹² Ks. *Havansi* 1978 s. 3–4. – Vuonna 1998 suomalaisten pankkien hallussa oli kiinteistö- ja käteispanotteja noin 1,5 miljoonaa kappaletta, jotka karkean arvion mukaan olivat yli 200 miljardin markan (33,6 miljardin euron) luottojen vakuutena. Ks. HE 1998:189 s. 5.

¹³ Ruotsissa oikeustila selkiintyi täällaiseksi jo ratkaisulla NJA 1975 s. 222. – Suomessa uusi maakaari on ennen KonkL:a poistanut lykkäävien ja purkavien ehtojen välisen erottelun merkityksen kiinteistökaupoissa (MK 2:2).

¹⁴ Ks. HE 2003:26 s. 75 ja *Koulu* 2004 s. 236.

¹⁵ Ks. *Kaisto* 2004 s. 329 ja 365.

¹⁶ OsamKL:n mukaisissa osamaksukaupoissa velkoja voi myös suoraan ilman edeltävää kannetta pyytää virka-apua ulosottomieheltä omistuksenpidätyksin myydyin esineen takaisinottamiseksi ja tilityksen tekemiseksi. Ks. OsamKL 9–16 §, *Wilhelmsson* 1991 s. 229–230 ja 287–290 ja *Havansi* 1992a s. 532–536.

Vaihtoehtona esineen haltuunotolle (joko kanteella vaatien tai, milloin se on mahdollista, suoraan ilman oikeudenkäyntiä) on, että velkoja hankkii velallista vastaan tavanomaiseen *henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvan suoritusomion*.¹⁷

Rasitusvakuuksista yleisimpien eli panttioikeuden ja pidätys oikeuden osalta purku- ja takaisinotto-oikeuksien käyttäminen ei ole mahdollista.¹⁸ Näin ollen velkojan oikeus vakuuskohteen hyödyntämiseen (realisointiin) täytyy järjestää muutoin kuin vakuusesineen suoraan haltuunottoon tai mahdolliseen hallinnan palautuskanteeseen perustuen. Panttivakuuden haltija voi joko ryhtyä suoraan vakuuden omatoimiseen realisointiin tai kääntyä tuomioistuimen puoleen saada kanteeseen vakuuskohteen realisoitua viranomais toimin. Faktisesti viranomaisapuun turvautuminen tarkoittaa useimmiten sitä, että vakuuden haltija nostaa kanteen, jolla hän vaatii suoritusta sekä velalliselta henkilökohtaisesti että velan vakuutena olevasta omaisuudesta. Velkoja voi kuitenkin vaatia suoritusta myös *pelkästään velan vakuutena olevasta omaisuudesta* ilman henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvaa vaatetta.¹⁹ Pidätys oikeuden haltija voi puolestaan vain kieltäytyä luovuttamasta pidätyskohdetta hallustaan, jollei pidätys oikeuteen liity pidätys oikeuden kohteen realisointivaltaa. Jos pidätys oikeus sisältää pidätyskohteen realisointivallan, myös pidätys oikeuden haltija voi vaatia kanteella suoritusta pidätyskohteesta.²⁰

¹⁷ Omistuspidätystapauksissa ulosmittaus voidaan tällaisen tuomion nojalla suunnata siihen esineeseen kohdistuvaan velallisen oikeuteen, jota velkojan omistuksenpidätyssehto rajoittaa (KKO 1976 II 82). Kun esim. kauppaan liittyvän omistuksenpidätyssehto tarkoittaa sitä, että omistusoikeus toimii nimenomaan vakuutena, esineen muodollisen omistajan aseman ei voida enää välitilan aikana sanoa vastaavan normaalin omistajan oikeusasemaa. Esine on tällöin ulosmittattavissa ostajan velasta turvaamalla myyjän oikeudet asianmukaisesti. Ks. *Tepora* 1984 s. 316–348.

¹⁸ Purku- ja takaisinotto-oikeuksien käyttäminen ei tule käytännössä kyseeseen muidenkaan perinteisiin jaottelun mukaisiin rasitusvakuuksiin (väljässä merkityksessä) kuuluvien vakuus-oikeuksien osalta. Poikkeuksena on kuitenkin jo edellä mainittu takaisinottoehto.

¹⁹ Tällainen vaatimus aktualisoituu erityisesti silloin, kun vakuusesineen omistaja ei ylipäätään ole henkilökohtaisesti velkavastuussa.

²⁰ Pelkkä pidätys oikeus ei anna haltijalleen oikeutta realisoida pidätyskohdetta, eikä pelkkä pidätys oikeus sisällä oikeutta pidätyskohteen arvoon. Tätä osoittaa jo se, että pidätys oikeuden kohteella ei ylipäätään tarvitse olla varallisuusarvoa. Ks. *Undén* I 1976 s. 233. Näin ollen silloin kun pidätys oikeuteen ei liity vakuuskohteen realisointioikeutta, pidätys oikeuden haltijalla ei ole myöskään oikeutta vaatia kanteella suoritusta pidätyskohteen arvosta taikka kohdistaa mitään muutakaan suoritusvaadetta pidätyskohteeseen. Ilman realisointioikeutta pidätys oikeus on ainoastaan faktinen painostuskeino suorituksen saamiseksi (vakuus oikeuden ytimen muodostaa se *pidätyskohteen omistajaan kohdistuva haitta*, jonka esineen hallinnan ja hyödyntämis mahdolli-suuden puute pidätyskohteen omistajalle aiheuttaa). Oikeus velkomuskanteeseen voi tällöin perustua vain siihen saamis oikeuteen, joka on kyseisen vakuustilanteen synnyn perustana.

Sen sijaan silloin kun pidätys oikeuteen liittyy vakuuskohteen myyntivalta, pidätys oikeus sisältää oikeuden pidätyskohteen arvoon. Pidätys oikeuden haltijallahan on tällöin oikeus saada suoritusta pidätyskohteen realisointituloksesta. Pidätys oikeus rinnastuu tässä tilanteessa käteis-panttioikeuteen. Tällaisesta pidätys oikeudesta onkin käytetty myös nimitystä *pidätyspantti-oikeus*. Ks. KM 1981:56 s. 6. Pidätys oikeudesta ks. tarkemmin esim. *Undén* I 1976 s. 233–245 ja *Havansi* 1992a s. 476–497.

Kanteesta, jolla vaaditaan maksua vain tietyn vakuutena olevan omaisuuden arvosta, on käytetty yleisesti nimitystä *hypoteekkikanne*.²¹ Velkoja kohdistaa tällöin suoritusvaatimuksensa pelkästään vakuutena olevaan omaisuuteen ja sen esinevastuuseen. Nimitys hypoteekkikanne johtuu siitä, että kyseinen kanne kytkeytyy tyypillisesti hallinnattomaan eli hypotekaariseen panttioikeuteen.²² Lakiteksti ei kuitenkaan tunne termiä hypoteekkikanne, vaan laissa käytetään monisanaisempia ilmaisuja, kuten ”maksun vaatiminen kiinteistöstä panttioikeuden nojalla tai suoraan lainsäädännöksen perusteella” (MK 13:11.2), ”saamisen hakeminen aluksesta tai lastista, joka on saamisen panttina” (MeriL 22:1.1) ja ”saamisen hakeminen omaisuudesta, johon on vahvistettu yrityskiinnitys” (OK 10:14a.2). Koska vakuusesinevastuu lähes poikkeuksetta liittyy henkilökohtaiseen velkavastuuseen (itse vakuudenantaja tai joku muu on myös henkilökohtaisesti vastuussa velasta), hypoteekkikannevaatimukseen (esinevastuuvaatimukseen) yleensä kytkeytyy samalla myös suoritusvaatimus henkilökohtaisen velkavastuun nojalla.

Ennen 1.12.1993 voimaan tullutta alioikeusuudistusta velkoja saattoi kohdistaa maksuvaatimuksensa panttiesineeseen kirjallisessa lainhakumenettelyssä,

²¹ Ks. esim. *Ellilä* 1976 s. 83, *Lappalainen* I 1995 s. 367, *Havansi* 1996a s. 286 ja *Jokela* II 2002 s. 189.

²² *Havansi* 1996a s. 286 määrittelee hypoteekkikanteen nimenomaan *panttivelkojen* erityiseksi velkomuskanteeksi, jolla vaaditaan maksua *panttina* olevan omaisuuden arvosta.

Myös terminologisesti nimitykset hypoteekki ja hypotekaarinen liittyvät nimenomaan panttioikeuteen: termi hypoteekki on peräisin roomalaisen oikeuden termistä *hypotheca*, jolla tarkoitettiin hallinnaton panttia ja joka juontaa juurensa kreikan kielen sanaan *hypothēke*. Roomalaisessa oikeudessa pantti (*pignus*) oli yhtenäinen instituutti. Panttioikeuteen ei vaikuttanut se, annettiinko esine velkojan hallintaan (hallintapantti) vai jäikö esine pantin antajalle (hallinnaton pantti). Ks. *Kaser* 1968 s. 129–130, *Undén* I 1976 s. 164–165, *Klami* JFT 1978 s. 52–53 ja *Brækhus* II 2000 s. 13. Ks. panttioikeuksien kehityksestä myös *Buure-Häggelund* 1978 s. 12–14.

Ks. myös *Majamaa* EIF 1994, jossa hän hakusanan hypoteekki (palsta 183) kohdalla toteaa, että hypoteekki-termiä käytetään nykyään silloin, kun kiinteistö panttataan luovuttamatta sitä velkojan hallintaan (ns. kiinteistöhypoteekki). Hypoteekki on tämän mukaisesti panttioikeus, joka perustetaan kiinteistökiinnityksellä. (Vrt. kuitenkin esim. 27.5.1967 tehty Brysselin kansainvälinen yleissopimus eräistä meripanttioikeutta ja alushypoteekkia koskevista yhteistä määräyksistä [Suomi ei ole liittynyt sopimukseen], jossa termi hypoteekki kattaa kaikki hallinnattomat panttioikeudet alukseen. Sopimuksesta tarkemmin ks. *Rune* SvJT 1968 s. 60–65). *Majamaa* toteaa edelleen, että aikaisemmin ilmausta hypoteekki käytettiin laajemmassa merkityksessä: kysymys oli ylipäätään esineen panttaamisesta siten, että esine säilyi pantinantajan hallinnassa ja että panttioikeus perustettiin kirjaamistoimella. Tästä syystä sanan hypoteekki johdannainen *hypotekaarinen* tarkoittaa *Majamaan* mukaan vielä nykyisinkin kaikkea hallintaa luovuttamatta tapahtuvaa panttisiipanoa.

Vaikka itse termi hypoteekki on *Majamaan* toteamin tavoin (muiden kirjaamisperusteisten panttioikeuksien kuin kiinteistöpanttioikeuden vähäisyyden vuoksi) käytännössä vakiintunut tarkoittamaan lähinnä kiinteistöpanttia, nimitystä hypoteekkikanne käytetään kuitenkin laajemmassa merkityksessä tarkoittamaan kannetta, joka kohdistuu ylipäätään *panttivakuusesineen arvoon*. Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 367 ja *Havansi* 1996a s. 286. Periaatteessa tällainen kanne voi siten kohdistua myös vakuusesineeseen, joka on velkojan itsensä hallussa esim. käteispannina.

joka tapahtui ulosotonhaltijan luona ja perustui UL:n alkuperäiseen 2 lukuun.²³ Tuomioistuimessa ajettu hypoteekkikanne oli ennen alioikeusuudistusta vailla selvää kirjoitetun lain tukea, eikä esim. kiinteistöpanttia koskevaan tuomioistui-
men ratkaisuun sisältynyt ulosmittausvaikutusta niin kuin ulosotonhaltijan
kiinteistölainhakupäätökseen.²⁴ Alioikeusuudistuksen yhteydessä hypoteekki-
suoritusvaatimusta koskevat menettelysäännökset muuttuivat ja panttiesinee-
seen kohdistuvan suoritusvaatimuksen esittäminen tuli mahdolliseksi *ainoa-*
taan tuomioistuimessa. Nykyisin kaikki panttiesineeseen kohdistuvat suoritus-
vaatimukset käsitellään tuomioistuimissa velkojan nostaman (joko OK 5:2:n tai
OK 5:3:n mukaisen) kanteen perusteella. Kiinteistöhypoteekkikannetta koske-
vat säännökset muuttuivat osittain uudelleen, kun uusi maakaari (L 12.4.1995/
540) tuli voimaan 1.1.1997.²⁵

Panttivakuuteen kohdistetun hypoteekkikanteen käytännön merkityksestä
saa kuvan tarkastelemalla, kuinka paljon tällaisia kanteita käsitellään tuomio-
istuimissa.²⁶ Tilastokeskuksen tuomioistuintilastojen mukaan kiinnityspanttina

²³ Lainhakumenettelyssä voitiin vaatia maksua kiinnitetystä kiinteistöstä ja omaisuudesta, johon oli vahvistettu yritys kiinnitys (ks. kumotut UL 2:2 [L 3.12.1895/37] ja 2:2a [L 24.8.1984/636]. Lainhakua koskenut alkuperäinen UL 2 luku kumottiin kokonaisuudessaan 1.12.1993 voimaan tulleella lailla 22.7.1991/1055). Vanhan merilain (L 9.6.1939/167, kumottu 1.10.1994 nykyisellä merilalla) 274 §:n nojalla lainhaku voitiin kohdistaa myös alukseen, rahtiin tai lastiin. Ks. myös HE 1938:83 s. 7–8.

Kiinnitettyjen ilma-alusten ja autojen osalta ei ollut vastaavia nimenomaisia säännöksiä lainhakumahdollisuudesta. Asiasta vallitsi epätietoisuus, mistä syystä ns. lainhakumitea esitti (KM 1965:A5 s. 11) nimenomaisia säännöksiä Ilma-alusKiinL:iin (ks. ilma-alusten osalta myös KM 1975:39 s. 13) ja AutoKiinL:a edeltäneeseen lakiin kiinnityksestä linja-autoon (24.11.1950/574) sen selventämiseksi, että myös ilma-alus- ja autokiinnityksen perusteella pantinhaltijalla on oikeus lainhakumennettelyn hyväksikäyttöön. Esitys ei kuitenkaan koskaan johtanut lainsäädäntötoimiin. Mainittu lainhakumitea samoin kuin *Ellilä* LM 1964 s. 174 näyttävät kuitenkin olleen tuolloin jo de lege lata lainhakumahdollisuuden kannalla. Tältä osin on ollut mahdollista nojautua Ilma-alusKiinL 2.1 §:n ja AutoKiinL 22.1 §:n viittaukseen aluskiinnitystä koskeviin säännöksiin.

Lainhakumenettelystä ks. LVK 1891 s. 118–125, *Forsman* 1896 s. 10–13 ja 61–86, *Wrede* 1927 s. 191–234, *Ellilä* DL 1958 s. 197–210, *Ellilä* LM 1963 s. 197–218 ja 541–573, *Ellilä* DL 1964 s. 163–179, *Lager* 1988 passim, erit. s. 165–202, HE 1990:15 s. 10–11 ja *Havansi* 1992a s. 416–420. Ks. myös KM 1965:A5 s. 3–21.

²⁴ Ks. *Ellilä* 1976 s. 82–97.

²⁵ Alioikeusuudistuksen yhteydessä voimaantullut kiinteistöhypoteekkisäännös KiinA 15 § (L 22.7.1991/1053) kumottiin (säännös oli voimassa 1.12.1993–31.12.1996) ja maakaareen otettiin sitä vastaavat säännökset. Sen sijaan kiinteistöhypoteekkikannetta koskevat 1.12.1993 voimaantulleet UL:n ja OK:n säännökset säilyivät muuttumattomina (tosin UL 4 luvun 22 §:ää oli jo aikaisemmin muutettu lailla 1.11.1996/792).

²⁶ Tilastotiedoista ei kuitenkaan ole mahdollista erottaa kanteita, joissa panttivelkojan vaatimus on kohdistunut vain panttikohteeseen (*puhdas hypoteekkikanne*), kanteista, joissa on vaadittu suoritusta sekä esinevastuun että henkilökohtaisen velkavastuun perusteella. Käytännössä lähes kaikki tuomioistuimissa käsiteltävät hypoteekkikanteet sisältänevät esinevastuuvaatimuksen ohella myös vaatimuksen velallisen velvoittamisesta suoritukseen henkilökohtaisen velkavastuun nojalla. Syynä tähän on se, että pelkkään esinevastuuseen perustuvat saamissuhteet eivät ole kovin yleisiä eikä henkilökohtaisessa vastuussa olevaa velallista yleensä jälkikäteenkään päästetä vapautumaan vastuustaan.

(sisältää niin kiinteistö-, yritys- kuin kulkuneuvokiinnityspannit, mutta käytännössä kyse on lähinnä vain kiinteistöpanteista²⁷) olevasta omaisuudesta maksettavaksi määrättävää saatavaa koskevien asioiden lukumäärät alioikeuksissa ovat vaihdelleet vuosina 1994–2003 vuoden 1995 runsaasta 1 800:sta loppuun käsitellystä asiasta vuosien 2002 ja 2003 runsaaseen 300:aan loppuun käsiteltyyn asiaan. Näiden ns. kiinnityspanttiasioiden osuus kaikista käräjäoikeuksissa käsiteltävistä laajoista velka- ja saamissuhdetta koskevista riita-asioista on viime vuosina ollut noin 2–8 % ja vastaavasti summaarisista asioista noin 0,5–2 %.

(a) *Ulosotonhaltijat 30.11.1993 saakka.* Ennen alioikeusuudistusta ulosotonhaltijat (lääninhallitukset ja maistraatit) ratkaisivat valtaosan kiinnitettyyn omaisuuteen kohdistetuista suoritusvaatimuksista. Tilastointitavasta johtuen ulosotonhaltijoiden käsittelemiä asioita koskevista tilastotiedoista on luettavissa asiaryhmäkohtaisesti ainoastaan kokonaan tai osittain myönteisesti ratkaistujen asioiden lukumäärä. Sen sijaan tutkimatta jätetyt, rauenneet, riitaisina tuomioistuimeen siirretyt ja hylätyt asiat on tilastoitu ilman asiaryhmäjakoa. Tästä syystä ulosotonhaltijoiden käsittelemistä *kiinteistön tai maan hallintaoikeuteen ja sillä olevaan rakennukseen kohdistuneista lainhakuasioista*²⁸ voidaan esittää ainoastaan kokonaan tai osittain myönteisesti ratkaistujen asioiden lukumäärä.

Vuonna 1991 hyväksyttiin 1 763 ja vuonna 1992 yhteensä 2 759 em. kaltaista kiinteistölainhakuasiaa kokonaan tai osittain.²⁹ Vuonna 1993

²⁷ Vaikka tilastoista ei käy ilmi, miten hypoteekikanneasiat (ja aikaisemmat hypoteekkilainhakuasiat) jakautuvat kiinteistö-, yritys- ja kulkuneuvokiinnityspanntien välille, kiinteistöön kohdistuvien kanteiden valta-asema hypoteekikanteiden joukossa voidaan havaita paitsi käytännön kokemuksen perusteella myös tarkastelemalla vuosittain vahvistettavien uusien kiinnitysten lukumäärää. Mitä yleisempi jokin vakuustyyppi lukumääräisesti on, sitä useammin sen täytyy myös olla hypoteekikanteen perustana (olettaen, että pantikohteen laji ei vaikuta velallisen maksukykyyn).

Kiinteistöihin kohdistuvia uusia kiinnityksiä vahvistetaan vuosittain noin 100 000–140 000 kpl. Ks. Tilastokeskus: Vuosikirja 2000 s. 519. Ks. myös *Havansi* 1992a s. 280. (127 436 kpl vuonna 2000, ks. Tilastokeskus 2001 s. 291). Muiden kiinnitysten määrä on vain murto-osa kiinteistökiinnitysten lukumäärästä. Uusia autokiinnityksiä vahvistetaan vuosittain noin 1 200–1 600 kpl (1 262 kpl vuonna 2000), aluskiinnityksiä (Manner-Suomessa) noin 50–60 kpl (57 kpl vuonna 2000) ja ilma-aluskiinnityksiä noin 30–40 kpl (42 kpl vuonna 2000). Yrityskiinnityksiä on puolestaan vuosittain vahvistettu noin 4 000–7 000 kpl (4 365 kpl vuonna 2000). Ajoneuvo-kiinnitysten osalta tiedot perustuvat Ajoneuvohallinto-keskuksen vuosikertomuksista ilmeneviin lukuihin, aluskiinnityksiä koskevat tiedot on 23.8.2001 saatu tutkija *Antti Arkimalta* Merenkululaitoksesta, ilma-aluskiinnityksiä koskevat tiedot tarkastaja *Marja-Liisa Marvialalta* Ilmailulaitoksesta ja yrityskiinnityksiä koskevat tiedot toimistopäällikkö *Markku Härköselältä* Patentti- ja rekisterihallituksesta.

²⁸ Muihin vakuuksiin kuin kiinteistöihin kohdistuneita lainhakuasioita ei ilmeisesti niiden vähäisyyden vuoksi ole tilastoitu erikseen.

²⁹ Tilastokeskus 1992 s. 305 ja Tilastokeskus 1993 s. 223. – Vuosina 1980–1987 ulosotonhaltijat hyväksyivät kokonaan tai osittain vuosittain noin 500–1 000 kiinteistöön kohdistunutta lainhakuasiaa. Ks. *Pulkkinen – Hyttinen* 1989 s. 1. Lainhakumenettely oli erityisesti pankkien suosima keino periä maksamatta jääneitä velkoja yksityishenkilöiltä. Ks. *Pulkkinen – Hyttinen* 1989 s. 10–13 ja *Pulkkinen – Tala* 1991 s. 5 ja 8.

ulosotonhaltijat ratkaisivat myönteisesti yhteensä 2 433 kiinnityslainhakuasiaa. Tällöin on kuitenkin huomattava, että 1.12.1993 alkaen aikaisemmin lainhakuasioina käsiteltyt uudet suoritusvaatimukset siirtyivät kokonaan alioikeuksiin ja että vuonna 1993 (siis ajalla 1.12.1993–31.12.1993) jo myös alioikeudet ratkaisivat 178 asiaa, joissa oli kyse kiinnityspanntiomaisuudesta maksettavaksi määrättävästä saatavasta.³⁰

Ennen 1.12.1993 lääninhallituksille tulleet hypoteekkilainhakuasiat eivät siirtyneet alioikeuksiin, vaan lääninhallitukset käsitelivät loppuun tuolloin vireillä olleet hakemukset.³¹ Lääninhallitukset hyväksyivät siten vuonna 1994 yhteensä 1 298, vuonna 1995 yhteensä 237 ja vielä vuonna 1996 yhteensä 31 hypoteekkilainhakuasiaa, jotka olivat tulleet vireille ennen 1.12.1993.³²

(b) *Tuomioistuimet 1.12.1993 alkaen.* Alioikeusuudistuksen yhteydessä kiinnitettyyn omaisuuteen kohdistuvat uudet velkomusasiat siis siirtyivät kokonaan käräjäoikeuksiin. Samalla myös näiden asioiden tilastointitapa muuttui. Tilastokeskuksen tuomioistuintilastoissa alioikeuksissa käsiteltyt asiat on jaoteltu niiden laadun mukaan. Hypoteekkikannetta koskevat asiat on sijoitettu asiaryhmään ”Kiinnityspanntina olevasta omaisuudesta maksettavaksi määrättävä saatava” (asiakoodi 0830; ryhmästä käytetään tässä lyhyesti nimitystä kiinnityspannti).³³

Alla olevassa taulukossa kiinnityspanntiasioiden kokonaislukumäärän jako summaarisiin ja laajoihin riita-asioihin on tehty asian ratkaisuvaiheen perusteella. Summaarisiin asioihin on luettu kirjallisessa valmistelussa loppuun käsiteltyt asiat ja laajoihin riita-asioihin suullisessa valmistelussa ja pääkäsittelyssä käsitellyt asiat.³⁴ Vuodesta 1994 lähtien

On huomattava, että hypoteekkikannetta on voinut ajaa alioikeudessa myös lainhakumenettelyn aikakaudella (ennen 1.12.1993); ks. KKO 1937 II 222, KKO 1940 I 4 ja *Ellilä* 1976 s. 82–97. Tällaisia kanteita ei ennen 1.12.1993 voida tuomioistuintilastoista erottaa muista velka- ja saamissuhdetta koskevista riita-asioista.

³⁰ Tilastokeskus 1994 s. 274 ja 322.

³¹ Sen sijaan maistraatin käsiteltävänä ennen 1.12.1993 olleet lainhakuasiat siirtyivät käsiteltäviksi siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiiriin kuuluvalla paikkakunnalla maistraatti sijaitsi. Ks. L alioikeusuudistuksen siirtymäsäännöksistä (28.6.1993/591) 6 §.

³² Tilastokeskus 1995 s. 412, Tilastokeskus 1996 s. 295 ja Tilastokeskus 1997 s. 341.

³³ Nimike vastaa aikaisempaa hypoteekkilainhakua ja yrityskiinnityksestä maksettavaksi määrättyä saamista. Ks. Tilastokeskus: Nimikkeistö 1997 s. 9.

Tilastotietoja hyödynnettäessä on aina huomattava, että tilastolukuihin voi sisältyä epätarkkuuksia. Tuomioistuintilastojen virhelähteenä voi olla mm. se, miten yhtenäisesti tai epayhtenäisesti kukin uusi asia on alioikeuksissa kirjattu samaan asiaryhmään, kun asia on viety asioiden käsittelyjärjestelmään Tuomakseen. (Tilastokeskus saa julkaisemiensa tilastojen perustiedot kyseisestä oikeusministeriön ylläpitämästä Tuomas-käsittelyjärjestelmästä). Velka- tai saamissuhdetta koskevan asian kuuluminen kiinnityspanntien asiaryhmään lienee kuitenkin suhteellisen selvä ja helposti ratkaistavissa oleva seikka, joten tilastoluvut antanevat jokseenkin luotettavan kuvan kiinnityspanntiasioiden lukumäärästä tuomioistuimissa.

³⁴ Vuosina 1994–1997 riita-asioiden jaottelu summaarisiin ja laajoihin riita-asioihin Tilastokeskuksen oikeustilastollisissa vuosikirjoissa on perustunut haastehakemuksen sisältöön. Summaarisiksi on katsottu riita-asiat, joiden asianimikkeeksi on merkitty saatavan perintä, häättö tai virkaapu. Lisäriterinä on ollut, että asia on ratkaistu kirjallisessa valmistelussa. Muut riita-asiat on tilastoitu ns. laajoina riita-asioina. Ks. Tilastokeskus 1995 s. 369 ja Tilastokeskus 1998 s. 253. Tämä erotteluperuste on jossain määrin epämääräinen ja altis tilastovirheille. Mm. *Leppänen*

alioikeuksissa on käsitelty loppuun kiinnityspanttiin perustuvia velkomusasioita seuraavasti (luvut sisältävät niin hyväksytyt, hylätyt, sillensä jääneet kuin rauenneetkin asiat):³⁵

Vuosi	Laaja riita-asia/kpl	Summaarinen asia/kpl	Yhteensä
1994 ³⁶	(144)	(906)	1 050
1995	106	1 740	1 846
1996	124	1 315	1 439
1997	99	943	1 042
1998	59	691	750
1999	55	500	555
2000	26	373	399
2001	26	340	366
2002	12	312	324
2003	22	306	328

Tilastolukujen valossa vuosina 1994–2003 loppuun käsitellyt summaariset kiinnityspanttiasiat ovat olleet noin 0,5–2 % kaikista alioikeuksissa loppuun käsitellyistä velka- ja saamissuhdetta koskevista summaarisista riita-asioista. Vastaavana ajanjaksona laajoina riita-asioina loppuun käsitellyt kiinnityspanttisaatavaa koskevien asioiden osuus kaikista loppuun käsitellyistä laajoista velka- ja saamissuhdetta koskevista riita-asioista on vaihdellut vuoden 1994 vajaan 3 %:sta³⁷ vuoden 1995 noin

1998 s. 13–14 on todennut, että em. jaotteluperusteesta huolimatta ns. summaarista asioista on esitetty lukuja myös kirjallisen valmistelun jälkeen. Syynä tähän *Leppäsen* mainitsemaan tilanteeseen on voinut olla se, että alun perin summaarinen riita-asia on muuttunut käsittelyn kuluessa laajaksi riita-asiaksi, mutta tilastoissa asia on muutoksesta huolimatta säilynyt summaarisena riita-asiana. Jaottelussa ei siis ole aukottomasti huomioitu sitä, että asian luonne on käsittelyn kuluessa voinut muuttua summaarisesta laajaksi tai päinvastoin.

Vuodesta 1998 lähtien riita-asioita ei enää oikeustilastollisissa vuosikirjoissa nimenomaisesti jaeta summariisiin ja laajoihin riita-asioihin, vaan riita-asiat tilastoidaan yhtenä kokonaisuutena. Ks. Tilastokeskus 1999 s. 261. Jaottelu summaariisiin ja laajoihin riita-asioihin on kuitenkin edelleen tehtävissä tilastosta ”8.6 Yleisissä alioikeuksissa loppuun käsitellyt riita-asiat ratkaisuvaiheen ja ratkaisukokoonpanon mukaan asiaryhmittäin” (ks. esim. Tilastokeskus 1999 s. 283), jolloin summaariisiin asioihin voidaan lukea kirjallisessa valmistelussa loppuun käsitellyt asiat ja laajoihin riita-asioihin puolestaan suullisessa valmistelussa ja pääkäsitellyssä loppuun käsitellyt asiat. Tällä perusteella jaotellut luvut vuosilta 1995–2003 ovat saatavissa suoraan myös internetistä Tilastokeskuksen StatFin-tilastopalvelusta osoitteesta www.stat.fi. Ratkaisuvaiheen mukaan tehtyä jakoa summaariisiin ja laajoihin riita-asioihin tietyin asiaryhmän (tässä tapauksessa kiinteistöpanttiasioiden) osalta voitaneen pitää luotettavampana kuin pelkästään asian sisääntulovaiheeseen perustuvaa jakoa.

³⁵ Ks. oikeustilastot internetissä Tilastokeskuksen StatFin-tilastopalvelussa osoitteesta www.stat.fi (viittauspäivä 30.6.2004).

³⁶ Ks. Tilastokeskus 1995 s. 378 ja 385. Vuoden 1994 kokonaismäärän jaottelu summaariisiin ja laajoihin riita-asioihin perustuu haastehakemuksen sisältöön, jolloin lisäkritereinä on ollut asian ratkaisu kirjallisessa valmistelussa. Tähän jaotteluun sisältyy suurempi virhemahdollisuus kuin ratkaisuvaiheen mukaiseen jaotteluun. Ks. edellä av. 34.

³⁷ Vuoden 1994 vajaan kolmen prosentin osuus johtunee osittain siitä, että vuonna 1994 lääninhallitukset hyväksyivät vielä osittain tai kokonaan noin 1 300 asiaa. Vuonna 1995 tämä luku oli pudonnut jo alle 250.

5 %:iin ja vuosien 1996, 1997, 1998 ja 1999 noin 7–8 %:iin. Vuosina 2000 ja 2001 laajojen kiinnityspanttiriita-asioiden määrä on laskenut noin 4 %:iin ja vuonna 2002 noin 2 %:iin kaikista laajoista velka- ja saamissuhdetta koskevista riita-asioista. Vuonna 2003 osuus on jälleen noussut noin 4 %:iin.

Vuodesta 1997 alkaen myös hovioikeuksissa ratkaistut asiat on tilastoitu niiden laadun mukaan. Hovioikeuksien käsittelemiä asioita koskevista tiedoista käy ilmi, että vuonna 1997 hovioikeudet ratkaisivat yhteensä 76, vuonna 1998 yhteensä 53, vuonna 1999 yhteensä 30, vuonna 2000 yhteensä 22, vuonna 2001 yhteensä 20 ja vuonna 2002 yhteensä 14 kiinnityspanttina olevasta omaisuudesta maksettavaksi määrättävää saatavaa koskevaa asiaa. Tämä on vuositasolla tarkoittanut noin 7–11 % kaikista hovioikeuksien ratkaisemista velka- ja saamissuhdetta koskevista asioista.³⁸

Vaikka tilastoluvut alioikeuksien ja ulosotonhaltijoiden osalta eivät ole yhteismitallisia, kiinnityspantteja koskevista luvuista on selvästi havaittavissa Suomessa vallinneen 1990-luvun alun poikkeuksellisen syvän lamakauden vaikutukset myös hypoteekiasioissa annettujen ratkaisujen ja loppuun käsiteltyjen asioiden lukumäärään.

Esitetyt tilastoluvut osoittavat, että panttiobjektin esinevastuuseen – ja nimenomaan kiinteistöpannin vastuuseen – perustuva kanne on käytännössä *lukumääräisesti* kohtuullisen yleinen kannemuoto (etenkin taloudellisesti heikompina aikoina), vaikka sen prosentuaalinen osuus kaikista velka- ja saamissuhdetta koskevista riita-asioista ei olekaan kovin suuri. Esinevastuuseen perustuvien kanteiden yleisyyteen vaikuttaa osaltaan luonnollisesti sekin, että tällaisen kanteen nostaminen on tietyissä tilanteissa välttämätön edellytys suorituksen saamiseksi panttikohteesta.

Tutkimuksen aihevalintaa voidaan perustella ensinnäkin (mm. tilastotiedoista ilmenevällä) esinevastuuseen perustuvan kanteen käytännön yleisyydellä ja näin ollen merkittävyydellä niin yleisellä velkarahoituksen toimivuuden tasolla kuin konkreettisissa yksittäistapauksissa. Toiseksi aiheen valintaa voidaan perustella sillä, että edellä esitetyt muutokset lainsäädännössä (1.12.1993 voimaan tullut alioikeusuudistus ja uudistukseen liittynyt lainhakumenettelyn lakauttaminen sekä 1.1.1997 voimaan tullut uusi maakaari) ovat uudistaneet ja muuttaneet niitä säännöksiä, jotka koskevat maksun hakemista panttioikeuden nojalla panttiesineestä. Oikeustieteen kannalta voidaan lisäksi todeta, että itse näistä esinevastuuseen perustuvaa kannetta koskevaa laajaa monografiatasoista kokonaisuus ei ole olemassa, vaan aihetta on viime vuosina sivuttu lähinnä erilaisissa panttioikeutta koskevissa esityksissä.³⁹

³⁸ Tilastokeskus 1998 s. 293, Tilastokeskus 1999 s. 296, Tilastokeskus 2000 s. 346, Tilastokeskus 2001 s. 294, Tilastokeskus 2002 s. 286 ja Tilastokeskus 2003 s. 313.

³⁹ Ks. esim. *Havansi* 1996a s. 286–299 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 574–589. Lainhaun osalta ks. *Lager* 1988 s. 165–202, jossa kuitenkin tarkastellaan lainhakua yleisesti eikä niinkään

1.1.2 Tehtävänasettelu ja aiheen rajaus

Tämän tutkimuksen kohteena on panttiesinevastuun toteuttaminen kanteella. Oikeusjärjestyksen mahdollistamat oikeussuojakeinot (mm. kanteen ajaminen tuomioistuimessa) ovat väline tiettyjen materiaalsen oikeuden säännösten ja niiden ilmaisemien tavoitteiden toteuttamiseksi. Panttivakuuden (ja yleisestikin esinevakuuden) tavoitteena pidetään sitä, että se turvaa velkojan oikeutta maksun saantiin. Panttivakuuden viimekätisenä sisältönä on vakuuskohteen (tai lähinnä sen arvon) käyttäminen sovitun maksusuorituksen täyttämiseen.

Tietyn materiaalsen oikeuden toteuttamiseen liittyvien piirteiden selvittäminen edellyttää liikkumista sekä materiaalsen oikeuden (tässä tapauksessa erityisesti esineoikeuden) että prosessioikeuden (tuomioistuin- ja ulosottosektoreiden) alueella.⁴⁰ Se, miten yksinkertaisesti ja nopeasti velkojalla on tuomioistuinprosessin avulla mahdollisuus saada maksu (tai ainakin täytäntöönpanovissa oleva tuomio) saatavalleen, riippuu prosessin tehokkuudesta ja sitä kautta säännöksistä, jotka määrittelevät prosessin muodon. Toisaalta tietyn oikeuden toteutettavuutta ei voida tarkastella ilman käsitystä oikeuden materiaalisesta sisällöstä. Näin ollen prosessuaalisen menettelyn kannalta on merkityksellinen koko se säännöskokonaisuus, joka muodostuu yhdessä materiaalisioikeudellisista ja prosessioikeudellisista säännöksistä.⁴¹ Esinevastuuseen liittyvän velkojan oikeussuojakeinon tutkimuksen osalta tämä tarkoittaa, että tarkastelun kohteeksi tulevat niin esinevastuun toteuttamista koskevan menettelyn järjestämi-

panttiobjektiin kohdistetun vaatimuksen kannalta. Eräitä hypoteekkikanteeseen liittyviä prosessuaalisia kysymyksiä on sivunnut *Lappalainen I* 1995 s. 220–221, 278–279, 292–293, 360 ja 367 ja *Lappalainen II* 2001 s. 474 sekä *Jokela II* 2002 s. 39 ja 189.

⁴⁰ Erityisesti juuri panttioikeudellisissa tutkimuksissa panttioikeuden materiaalisioikeudelliset kysymykset kietoutuvat tiiviisti yhteen oikeuden toteutettavuuden kanssa, koska panttioikeuden merkitys velkojan suojana konkretisoituu nimenomaan vasta täytäntöönpanotilanteessa. Ks. *Majamaa LM* 1987 s. 359. Esim. panttikiinteistöön kohdistuvan perintäprosessin kannalta on merkityksellistä mm. se, mitä muutoksia panttikiinteistössä tai sen omistussuhteissa on tapahtunut panttioikeudellisen odotusvaiheen aikana. Panttikiinteistön ulottuvuudessa tapahtuneet muutokset voivat vaikuttaa mm. asialegitimaatioon ja siihen, miten kiinteistöt vastaavat saatavasta (esim. kanne pelkästään lohkokiinteistön omistajaa vastaan ja siihen liittyvät toissijaisvastuun huomioimisongelmat tuomioistuimessa).

Ks. myös *Olivecrona JJ Ekelöf* 1972 s. 538–539, jonka mukaan ”– reglerna om inteckning i fast egendom är exekutionsregler och intet annat. Hela det komplicerade nätverket av intektningsregler rör det sätt, på vilket exekutiv myndighet skall fördela de realisationsmedel för en fastighet som blir tillgängliga efter exekutiv auktion och i vissa andra fall”. Tämän näkemyksen mukaan panttioikeuden syntymistä koskevat kysymykset ovat täytäntöönpanoa koskevia ennakkokysymyksiä. Panttioikeuden perustamista ei voida erottaa täytäntöönpanosta, koska panttioikeuden olemassaolon lopullinen tarkoitus toteutuu juuri täytäntöönpanomenettelyssä.

Panttioikeutta ei kuitenkaan voida pitää pelkästään prosessuaalisena täytäntöönpano-oikeutena. Panttioikeudella on myös aineellisoikeudellinen sisältö, joka realisoituu panttioikeuden mahdollisessa täytäntöönpanossa.

⁴¹ Ks. *Olivecrona* 1930 s. 158 ja *Lindblom* 1993 s. 23.

nen ja sääntely kuin myös itse esinevastuun sisältö ja siihen liittyvät kysymykset.⁴² Aineellisen oikeuden toteuttaminen tuomioistuinsuhteissa liittyy samalla yleisemmällä tasolla kysymykseen siitä, millaiselta perustalta ylipäätään tarkastellaan aineellisen oikeuden ja prosessuaalisen oikeuden välistä suhdetta.

Perinteisesti prosessioikeus on yleensä pidetty irrallaan aineellisesta oikeudesta, koska oikeudenkäyntiin liittyvät kysymykset ovat suurelta osin neutraaleja suhteessa aineellisen oikeuden sisältöön. Toisaalta hyvä tietämys aineellisen oikeuden sisällöstä on edellytys sille, että voidaan tarkastella yksityiskohtaisesti juuri kyseisen oikeuden toteuttamiseen tuomioistuimessa ja ulosotossa liittyviä menettelykysymyksiä.⁴³ Prosessioikeudellisen lainsoveltamisen kannalta on tärkeää erottaa esimerkiksi välittömästi relevantit faktat (oikeustositteet) ja välillisesti relevantit faktat (todistustositteet).⁴⁴ Se, mikä kussakin jutussa on oikeus- ja todistustositteet, määräytyy nimenomaan aineellisen oikeuden perusteella.

Aineellisen oikeuden ja menettelyllisen oikeuden periaatteellisesta erottelusta huolimatta aineellisoikeudellisten ja prosessuaalisten normien välillä vallitsee siis varsin läheinen ja kiinteä yhteys. Koska prosessisäännökset on laadittu aineellisen oikeuden toteuttamista varten, myös käsiteltävän jutun laatu vaikuttaa menettelyn muotoutumiseen. Prosessin kautta toteutetaan aineellista oikeutta, jolloin voidaan sanoa prosessioikeuden olevan olemassa aineellisen oikeuden vuoksi. Prosessioikeudella ei ole aineellisesta oikeudesta riippumatonta itseisarvoa.⁴⁵ Koko prosessioikeudellisen sääntelyn perusajatuksena on, että oikeussuoja toteutuisi käytännössä; *Ekelöfin* sanoin prosessin tehtävänä on varmistaa, että materiaaliset normit lyövät itsensä läpi yhteiskunnassa.⁴⁶

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on antaa *kokonaiskuva* niistä aineellisoikeudellista ja prosessuaalisista *erityiskysymyksistä*, jotka liittyvät maksun vaatimiseen panttivakuuden⁴⁷ (erityisesti kiinnityspäätösten panttivakuuden)

⁴² Aineellinen siviilioikeus säätelee oikeussuhteiden sisältöä, ja prosessioikeudellisilla säännöksillä määrätään ne muodot, joilla oikeussuojaa on mahdollista saada. Ks. *Lindblom* 1974 s. 11.

Käsitys siitä, minkälaisen oikeuden materiaalisioikeudellisesti vakuusoikeus velkojalle antaa, vaikuttaa mm. siihen, minkälaisia vaatimuksia velkoja voi esittää. Menettelyn järjestämisessä on puolestaan kyse siitä, miten nämä vaatimukset toteutetaan.

Insolvenssioikeudessa voidaan niin ikään erottaa menettelyllinen insolvenssioikeus ja toisaalta aineellinen insolvenssioikeus. Ks. *Koulu – Niemi-Kiesiläinen* LM 1996 s. 1148.

⁴³ Materiaalisen oikeuden ja menettelysäännösten vuorovaikutuksesta ks. *Lindell* 2003 s. 29–30. Aineellisen ja prosessioikeuden yhteydestä ks. myös *Hormia* LM 1971 s. 157–163.

⁴⁴ Ks. näistä *Lappalainen* I 1995 s. 56–57.

⁴⁵ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 24.

⁴⁶ *Ekelöf – Edlestam* I 2002 s. 20: ”Rättskipningen är till för att ge de materiella reglerna genomslagskraft ute i samhällslivet.”

⁴⁷ Tarkastelun ydinalueen ulkopuolelle jää tilanne, jossa ei ole olemassa erillistä vakuusjärjestelyä, mutta suoritusvastuu on silti rajattu tiettyyn varallisuuteen. Vastuun rajoittumisesta tiettyyn omaisuuteen ks. *Hakulinen* 1965 s. 23–26.

arvosta tuomioistuinmenettelyssä.⁴⁸ Keskeinen päämäärä on selvittää, mitä *velan perimismenettelylle tuomioistuinprosessissa* merkitsee se, että velkojan saatavan vakuutena on *panttivakuus*, ja mitä *erityispiirteitä*⁴⁹ liittyy siihen, että velka vaaditaan maksettavaksi nimenomaan yksilöidystä vakuusesineestä, ts. vaaditaan esinevastuuseen perustuvaa täytäntöönpanoperustetta.

Tutkimusongelmaa lähestytään eri alakysymysten kautta. Ensiksi (1) selvitetään, mitä tarkoittaa se, että saatavan vakuutena on *panttioikeus*. Kysymys on tällöin vastuun sisällöstä ja sen suhteesta saamisoikeuteen sekä käytettävissä olevista panttivastuun toteuttamiskeinoista. Toiseksi (2) tarkastellaan, mitä erityispiirteitä liittyy panttivakuusesineeseen kohdistuvan hypoteekkikanteen *materiaalisoikeudellisiin ja toisaalta prosessuaalisiin edellytyksiin*. Kolmanneksi (3) selvitetään, mitä erityispiirteitä liittyy hypoteekkikanteen *sisältöön ja käsittelyyn* tuomioistuimessa (hypoteekkiprosessiin⁵⁰). Neljäs (4) osakysymys on, miten hypoteekkituomio *eroaa* tavallisesta saamisoikeutta koskevasta tuomios- ta ja mitä erityispiirteitä liittyy sen täytäntöönpantavuuteen.

Tutkimusaiheen piirissä on mahdollista käsitellä varsin laajoja vakuus- ja prosessioikeudellisia kysymyksiä, joten tutkimuksen sisältöä on *rajattava*. Koska lähtökohtaisesti hypoteekkikanteen kohteena on panttivakuus, tutkimus keskittyy varsinaisen prosessuaalisen tarkastelun osalta panttioikeuksiin ja niistäkin nimenomaan *kiinnityspenusteisiin panttioikeuksiin* perustuvaan hypoteekkikanteeseen. Syynä tähän rajaukseen panttioikeuksien sisällä on se, että hypoteekkikanne on tyypillisesti juuri kiinnityspantti-velkojan oikeussuojakeino. Vaikka tutkimuksessa (luvut 3–7) syvennyttään siis tarkastelemaan kiinnityspenusteisiin panttioikeuksiin perustuvaa kannetta ja prosessia, tutkimuksen luvussa 2 käydään kuitenkin läpi yleisesti myös eri panttioikeustyyppit ja niitä koskevat vakuudenhaltijan oikeussuojakeinot ja perimismenettelyt. Tämän tarkastelun tavoitteena on selvittää se, millainen on hypoteekkikanteen ja muiden kuin kiinnityspenusteisten panttioikeuksien välinen suhde.⁵¹

⁴⁸ Panttioikeuden täytäntöönpanoa koskevaa lähestymisnäkökulmaa laajennetaan nimenomaan tuomioistuinprosessin suuntaan. Sen sijaan varsinainen ulosottotäytäntöönpano ja panttikohteen faktinen realisointimenettely, joihin yleensä panttioikeuden täytäntöönpanoa tarkasteltaessa on keskitytty, ei varsinaisesti kuulu tutkimuksen ydinalueeseen. Ulosottotäytäntöönpanoa koskevia kysymyksiä ei kuitenkaan voida kokonaan sivuuttaa.

⁴⁹ Mm. miltä osin yleiset prosessisäännökset eivät ole neutraaleja suhteessa aineellisen oikeuden sisältöön ja vakuuskohteen perimismenettelyä on säädelty erillisillä menettelysäännöksillä.

⁵⁰ Hypoteekkiprosessilla tarkoitetaan tutkimuksessa oikeudenkäyntiä, jossa vaaditaan suoritusta nimenomaan panttikohteen arvosta (riippumatta siitä, vaaditaanko samalla suoritusta myös henkilökohtaisen velkavastuun perusteella). Puhdas hypoteekkikanne ja -prosessi on kyseessä silloin, kun esinevastuun toteuttamisen ohella ei vaadita suoritusta henkilökohtaisen velkasuhteen perusteella.

⁵¹ Luku 2 sisältää siten faktisesti myös perustelun sille, että yksityiskohtainen tarkastelu voidaan luvuissa 3–7 rajata nimenomaan kiinnityspanttivakuuksiin kohdistuvaan kanteeseen ja tuomioistuinmenettelyyn.

Toinen tutkimuksellinen rajausta koskee tarkasteluajanjaksoa panttioikeuden elinkaaren⁵² sisällä. Tutkimuksen pääpainopistealueen ulkopuolelle jäävät varsinaiseen panttioikeuden perustamiseen ja syntyyn liittyvät kysymykset; tarkastelun lähtökohtana on asianmukaisesti perustettu ja tehokas panttioikeus sekä tällaisen panttioikeuden selvitysvaihe. Tutkimuksen kannalta merkityksellistä on kuitenkin tämän asianmukaisesti perustetun ja tehokkaan panttioikeuden sisältö sekä panttioikeuden ja saamis-oikeuden välinen suhde, koska hypoteekkiprosessissa on kyse juuri panttioikeuden sisällön toteuttamisesta.

Panttioikeudellisen selvitysvaiheen osalta tutkimuksessa rajoitetaan tarkastelemaan pakkoperintäprosessia eli tilannetta, jossa *oikeaa suoritusta ei ole asianmukaisesti tehty*. Tarkastelun kohteena ovat perintäprosessin edellytykset, perinnän tuomioistuin-vaihe ja tuomioistuimen ratkaisu (täytäntöönpanoperusteen hankkiminen). Tutkimuksen painopisteen ulkopuolelle jää siten (ulosottoviranomaisen toimittama) varsinainen panttirealisaatio, jota sivuavaa kirjallisuutta on olemassa kohtuullisen paljon.⁵³ Kokonaan ulosotto-oikeudellista täytäntöönpanoa ei tutkimuksessa kuitenkaan voida ohittaa. Tämä johtuu yhtäältä siitä, että pakkorealisaatio nimenomaan perustuu tuomioistuimessa hankittuun täytäntöönpanoperusteeseen ja toisaalta siitä, että kiinteistöhypoteekikanteeseen liittyvä automaattinen ulosmittausvaikutus kytkee tuomion ja siihen liittyvät täytäntöönpanolliset kysymykset tiiviisti toisiinsa.

Edellä mainitut rajaukset ovat koskeneet hypoteekikanteeseen kuuluvaa panttioikeudellista ulottuvuutta. Hypoteekikanteen prosessioikeudelliselta puolelta on syytä tehdä seuraavat rajaukset: Tutkimuksessa keskitytään *vain niihin prosessioikeudellisiin* kysymyksiin, jotka ovat *keskeisiä* panttioikeuden toteuttamisen kannalta ja *poikkeavat* normaalista suorituskanteesta tai ovat *muutoin erityisen merkityksellisiä* hypoteekkiprosessissa. Lähtökohtana on siis *panttioikeuden esinevastuu* ja siihen sekä sen toteuttamiseen liittyvät erityiset *tuomioistuinprosessuaaliset ongelmat* (aineellisoikeudellisine liityntöineen). Näin ollen tutkimuksessa ei ole tarkoitus paneutua perusteellisemmin sellaisiin yleisiin prosessioikeudellisiin peruskysymyksiin, jotka ovat suoraan (samalla tavoin kuin muissakin velkomuskanteissa) sovellettavissa esinevastuuseen perustuvaan suoritusta vaatimukseen.

⁵² Panttioikeussuhteen elinkaari voidaan jakaa kolmeen perusvaiheeseen: perustamisvaiheeseen, väli- eli odotusvaiheeseen ja selvitysvaiheeseen. Ks. *Havansi* 1992a s. 54. Ks. myös *Kjelstrup* 1996 s. 20–21, joka käyttää nimityksiä ”etableringsstadiet, sikringsstadiet ja realisasjonsstadiet”.

⁵³ *Koulu* 1998 s. 367 toteaa, että erityisesti 1980-luvun täytäntöönpano-oikeutta koskeva tutkimus keskittyi suurelta osin kahteen teemaan: yhtäältä henkilön materiaalisena asemaan täytäntöönpanossa ja toisaalta juuri omaisuuden rahaksi muuttamiseen ulosotossa. Omaisuuden rahaksi muuttamisesta ks. esim. *Wrede* 1927 s. 368–488, *Ollinen I* 1938 ja *II* 1939 passim, *Halila* 1979 s. 75–105, *Halila – Havansi* 1986 s. 180–211, *Linna* 1987 passim ja *Havansi* 2000 s. 103–118.

Lopuksi on syytä vielä todeta, että (vaikka lähtökohtana on kiinnityksperusteisiin panttioikeuksiin kohdistuva kanne) tutkimus painottuu nimenomaan *kiinteistöön*⁵⁴ kohdistuvaan *hypoteekkikanteeseen*. Tähän on yksinkertaisesti syynä se, että (kuten tutkimusaiheen taustaa selvittäessä jo todettiin) ylivoimaisesti suurin osa hypoteekkikanteista on kiinteistöön kohdistuvia kanteita. Muihin kiinnityspanttioikeuksiin kohdistuvia hypoteekkikanteita käsitellään rajoitetummin myös siksi, että ko. kanteisiin ei liity kaikkia niitä erityispiirteitä (mm. yhteiskiinnitystilanteisiin liittyvä vastuuporrastus), jotka koskevat kiinteistöhypoteekkikannetta.

1.2 TUTKIMUKSELLISIA LÄHTÖKOHTIA

1.2.1 Yleistä

Tieteellisessä tutkimuksessa on lähtökohtaisesti selvitettävä työn taustalla olevat *tieteenfilosofiset taustasitoumukset*, ts. tutkimuksen ontologiset, epistemologiset ja metodologiset lähtökohdat.⁵⁵ Kysymys on yksinkertaistetusti siitä, mitä tutkitaan, minkälaista tietoa tutkimuskohteesta on saatavissa ja millä keinoin tietoa pyritään hankkimaan. Nämä käsitykset tiedosta, tiedon luonteesta ja keinoista, miten tietoa voidaan hankkia, vaikuttavat toinen toisiinsa ja ohjaavat tutkimuksellisia valintoja.⁵⁶

Seuraavassa käydään lyhyesti läpi ennen varsinaiseen tutkimukselliseen osaan siirtymistä keskeisiä tämän tutkimuksen oikeusteoreettisia lähtökohtia. Tarkoituksena on selvittää lähinnä tutkimuksen *avoimuuden ja kontrolloitavuuden* kannalta olennaiset taustasitoumukset ja omaksutut käsitykset.

⁵⁴ Kiinteistöllä tarkoitetaan tässä tutkimuksessa paitsi itsenäistä kiinteistörekisteriyksikköä (ks. KML 2 §:n 1-kohta ja KiintRekL 2 §) myös tällaisen yksikön määrääalaa tai määräosaa (ks. myös UL 4:32). Ks. kiinteistön määrittelystä *Pietilä* LM 1966 s. 782–816, *Majamaa* 1978 s. 15–21, HE 1994:120 s. 39–40 ja 104–105, *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 23–27 ja *Kartio* 2001 s. 72–81. Ks. myös *Niemi* 2002 s. 29–31.

Vaikka MK 19 luvun mukainen panttioikeus käyttöoikeuteen ja rakennuksiin on irtainta omaisuutta, myös kyseiseen panttioikeuteen sovelletaan kiinteistön panttausta ja ulosmittausta koskevia säännöksiä (pl. yhteiskiinnityssäännökset). Ks. MK 19:3 ja UL 4:32.2. Näin ollen myös MK 19:1:n mukainen käyttöoikeusobjekti voi olla hypoteekkikanteen ja -tuomion kohteena, jolloin hypoteekkiproessin osalta ko. käyttöoikeusobjekti siis rinnastuu kiinteistöön. Ks. *Havansi* 1996a s. 285.

⁵⁵ Ks. *Siltala* Oikeus 1999 s. 390, jonka mukaan tutkimuksen teoreettinen viitekehys tarkoittaa tutkimuksessa omaksuttuja ontologisia, epistemologisia, käsitteellisiä, aksiologisia ja metodiopillisia sitoumuksia.

⁵⁶ Ks. *Aarnio* 1987 s. 24.

1.2.2 Tutkimuskohde ja tieteellisesti pätevä tieto

Oikeus voidaan nähdä ontologialtaan dualistisena: oikeutta voidaan tarkastella yhtäältä normatiivisena ilmiönä – oikeusjärjestyksenä – ja toisaalta oikeudellisina käytäntöinä.⁵⁷ Oikeustiede keskittyy sen ns. normaalimuodossa selvittämään voimassa olevan oikeuden sisältöä. Tällöin tutkimuksen keskeisenä kohteena ovat oikeusnormit ja niiden sovelluskäytäntö. Tässä tutkimuksessa oikeus nähdään nimenomaan *normitason ilmiönä*; tutkimuksessa selvitetään voimassa olevan oikeuden sisältöä ja sen muodostamaa normisysteemiä.

Tutkimuksen lähtökohtana on *positiivisoikeudellinen oikeuskäsitys*. Oikeuden positiivisuudella tarkoitetaan tällöin sitä, että oikeuden nähdään perustuvan tietoiseen inhimilliseen toimintaan ja päätöksiin.⁵⁸ Oikeus ei kuitenkaan ole irrallinen ympäröivästä yhteiskunnasta, vaan oikeus ja yhteiskunta ovat tiiviissä vuorovaikutuksessa keskenään. Lisäksi oikeuteen kuuluu myös *tavoitteellisuus*; lainsäädännökset ovat keinoja joidenkin muiden asiointilojen toteuttamiseksi.⁵⁹ Tässä mielessä oikeudella tavoitellaan aina jotakin päämäärää.⁶⁰ Lakia sovellettaessa lain päämäärän merkitys korostuu etenkin silloin, kun laki ja oikeuskäytäntö ovat aukollisia tai tulkinnanvaraisia.⁶¹

Oikeudellinen normi muodostetaan oikeuslähteistä saatavan informaation perusteella. Normit ovat siis oikeudellisen tulkinnan tuloksia.⁶² Oikeusnormit voivat olla joko *sääntöjä* tai *periaatteita*.⁶³ Säännöt ovat luonteeltaan joko/tai-tyyppisiä: niitä joko noudatetaan tai ei noudateta. Säännöt lyövät lukkoon sen,

⁵⁷ Ks. Klami 1997 s. 15 ja Tuori 1997 s. 317. Ks. myös Klami 1983 s. 27–29 ja 104 sekä Peczenik 1995b s. 153–154. Oikeuden ontologiasta laajemmin ks. Aarnio 1987 s. 26–46.

⁵⁸ Ks. Peczenik 1995a s. 17 ja 19–21, Hellner 1997 s. 25–31 ja Makkonen 1998 s. 1 ja 24. Ks. myös Tolonen Oikeus 1997 s. 110–114, jossa hän jakaa oikeuden kolmeen elementtiin: normatiiviseen, faktiseen ja arvosuuntautuneeseen. Oikeuden normatiivinen elementti on oikeuspositivismin lähtökohta. Luonnonoikeus puolestaan lähtee liikkeelle oikeuden luonteesta arvoina tai arvostuksina. Oikeuden tosiasiateorioita yhdistää ajatus siitä, että oikeus on jotain tosiasiallista (faktista), realisoitunutta sekä ajassa että paikassa tapahtuvaa. – Oikeusnormeista yleensä ks. Aarnio 1989 s. 62–100 sekä oikeuspositivismista ja luonnonoikeudesta ks. Peczenik 1995b s. 110–138.

⁵⁹ Ks. Aarnio 1989 s. 239–241.

⁶⁰ Tässä tutkimuksessa tämä oikeuden päämäärähakuisuus on yhtenä lähtökohtana, kun tarkastellaan panttioikeuden taustalla olevia tavoitteita ja panttioikeuden merkitystä ja tehtäviä.

⁶¹ Ekelöfin radikaaliteleologinen laintulkintamalli korostaa nimenomaan lain tavoitteita ns. erityistapausten tulkinnassa: ”Vid bedömningen av ett säreget fall måste man alltså först fastställa ändamålet för ifrågavarande lagbud, tänkt såsom tillämpligt på de klara fallen. – – Vilken funktion ett lagbud fyller inom rättsordningens ram framgår ju i regel först genom att detsamma sammanställs med andra sådana.” Ks. Ekelöf – Edelstam I 2002 s. 85. – Teleologisesta laintulkinnasta ks. myös Peczenik 1995b s. 362–375.

⁶² Ks. Aarnio 1989 s. 162.

⁶³ Ks. Dworkin 1980 s. 22 ja Aarnio 1989 s. 78. Ks. myös Tuori 2000 s. 196: ”Sääntöjen ja periaatteiden erottelu on ollut viimeksi kuluneen kolmenkymmenen vuoden aikana yksi oikeusteoreettisen keskustelun valtavirtauksista.”

mikä kussakin tilanteessa on oikeudellisesti ja tosiasiallisesti mahdollista. Sen sijaan periaatteet ovat optimointikäskyjä; periaatteiden kollisiossa on jokaista periaatetta pyrittävä noudattamaan niin pitkälle kuin mahdollista. Periaate ohjaa ratkaisun suuntaa muttei suoraan määrää ratkaisun lopputulosta.⁶⁴ Ratkaisutilanteessa soveltuvia periaatteita punnitaan ja tasapainotetaan keskenään (weighing and balancing),⁶⁵ ja tämän punninnan perusteella pyritään löytämään ratkaisu, joka toteuttaa eri periaatteet niin hyvin kuin mahdollista. Sääntöjen osalta ratkaisutilanteessa on puolestaan kyse sääntöjen sisällön selvittämisestä, ja useiden eri sääntöjen konfliktitilanteessa ainoastaan yksi sääntö voi tulla sovellettavaksi.⁶⁶

Tässä tutkimuksessa ei ole tarvetta syventyä perusteellisemmin sääntöjen ja periaatteiden välistä rajanvetoa tai yleisemmin periaatteita koskeneeseen vilkkaaseen keskusteluun, koska kyseessä ei ole oikeusteoreettinen vaan lainopillinen tutkimus. Sen toteaminen riittänee, että oikeusperiaatteet nähdään tässä tutkimuksessa positiivisen oikeuden *sisällä vaikuttavina oikeusohjeina*, jotka ilmentävät yksittäisiä sääntöjä abstraktimmalla tasolla oikeusjärjestykseen sisältyviä arvoja ja tavoitteita. Periaatteet ovat siten väline, jota kautta oikeusjärjestyksen eri alueiden (esimerkiksi siviiliprosessin) taustalla olevat yleiset *arvot ja tavoitteet voidaan kykeä lainopilliseen argumentointiin*.⁶⁷ Muodostaessaan eräänlaisen kehikon ratkaisulinjoille periaatteet ovat merkittävänä pohjana etsittäessä ratkaisua yksittäisiin oikeudellisiin ongelmiin.⁶⁸ Kun periaatteet ovat normatiivisia ja vahvistavat ratkaisutoiminnan ennakoitavuutta, ne asettavat rajoja oikeudelliselle harkinnalle. Samalla tämä merkitsee, että periaatteiden asema oikeusjärjestyksessä liittyy *sidotun ratkaisun ideaan*, ts. ajatukseen siitä, että jokaiseen oikeudelliseen ongelmaan olisi periaatteessa vain yksi oikea ratkaisu. Näin yleisillä oikeusperiaatteilla tavoitellaan siis *suljettua oikeussysteemiä*.⁶⁹

Tuorin kriittinen oikeuspositivismi korostaa nimenomaan oikeuden pintatasoa syvemmällä olevien elementtien merkitystä osana oikeuden rakennetta.⁷⁰ *Tuorin* monitasomalli merkitsee, että oikeudellinen tulkinta

⁶⁴ Ks. esim. *Dworkin* 1980 s. 24–28 ja *Alexy* LM 1989 s. 623.

⁶⁵ Periaatteiden painoarvot voivat vaihdella tilanteesta toiseen. Ks. *Bayles* 1990 s. 9.

⁶⁶ Ks. *Bayles* 1990 s. 9–10.

⁶⁷ Ks. *Jonkka* 1991 s. 164. Arvoja ja tavoitteita voidaan periaatteiden välityksellä käyttää siten joko suoraan tulkintojen perusteena tai niihin voidaan viitata välillisesti tulkintaperusteluja esitettäessä.

⁶⁸ Ks. *Havansi* II 1981 s. 39.

⁶⁹ Ks. *Makkonen* 1981 s. 182–184.

⁷⁰ *Tuori* 2000 s. 163–216 jakaa oikeuden *pintatasoon*, joka koostuu lainsäädännöstä, tuomioistuinratkaisusta ja lainopin tulkintalauseista; *oikeuskulttuurin tasoon*, joka käsittää oikeuden-alakohtaiset yleiset opit eli oikeuskäsitteet, yleiset oikeusperiaatteet sekä oikeudelliset argumentaatio- ja päättelymallit; ja *syvätasoon*, jonka elementtejä ovat modernin oikeuden perustavat oikeuskategoriat (esim. oikeussubjektin käsite), perustavimmat normatiiviset oikeusperiaatteet (esim. ihmisoikeusperiaatteet) sekä vallitseva oikeudellinen rationaalisuustyypä.

voidaan perustaa oikeuden syvempien tasojen sisältämiin ilmiöihin – erityisesti oikeusperiaatteisiin. Oikeutta ei voida tyhjentävästi määritellä oikeuden pintatason ilmiöiden (lainsäädäntö, tuomioistuinratkaisut ja lainopin tulkintalauseet) vaan oikeudellinen tulkinta nojautuu keskeisesti myös oikeuden syvempien tasojen elementteihin.⁷¹ Samalla *Tuori* pyrkii teoriassaan sisällyttämään myös nämä oikeuden syvätason elementit osaksi positiivista oikeutta.

Myös *Pöyhösen* esittämässä uudessa varallisuus-oikeuden teoriassa korostuu oikeusperiaatteiden merkitys. *Pöyhösen* mukaan tilanneherkkä eli aidosti kontekstisidonnainen oikeus edellyttää, että eri tilanteissa voidaan tunnistaa ja havaita niille ominaisia piirteitä – ja juuri oikeusperiaatteiden soveltamiselle on olennaista, että ne saavat jatkuvasti vaihtelevia tilannekohtaisia painoarvoja.⁷² Varallisuus-oikeuden yleisten oppien lähtökohdaksi *Pöyhönen* asettaa perusoikeusjärjestelmän, joka siten luo vastavoiman tilanneherkälle oikeudelle (ja harkinnalle).⁷³

Tässä tutkimuksessa asetettu tutkimustehtävä suuntautuu voimassa olevan oikeuden sisällön selvittämiseen, jolloin tutkimusnäkökulma on episteemisesti *oikeusjärjestyksen sisäinen*, normikeskeinen näkökulma.⁷⁴ Kun tutkimuksessa selvitetään ja systematisoidaan tutkimuskohdetta sääteleviä normeja, joudutaan kysymään, millaista on normeja koskeva tieteellisesti pätevä tieto.⁷⁵ Kysymys liittyy erityisesti siihen, mitkä ovat ne kriteerit, joiden perusteella voimme sanoa, että tietty käsitys oikeudesta taikka oikeuden sisällöstä on tosi.⁷⁶

Totuutta sen ankarassa mielessä oikeuden tai normin sisällöstä ei voi olla olemassa. Sen sijaan on enemmän tai vähemmän perusteltuja ja rationaalisia lausumia oikeuden ja normin sisällöstä (ja siis oikeuslähteiden tulkinnasta).⁷⁷ Tavoitteena on normin sisällön (ja oikeuslähteiden tulkinnan) *mahdollisimman laaja hyväksyttävyys*, joka saavutetaan, kun harkintaprosessi on asianmukainen ja normin sisältö on sopusoinnussa käytettävissä olevien oikeuslähteiden sekä yleisesti hyväksyttävissä olevan arvoperustan kanssa.⁷⁸ Tulkintatuloksen hy-

⁷¹ *Tuori* 2000 s. 163.

⁷² Ks. *Pöyhönen* 2000 s. 139–149. *Pöyhösen* teoriassa joustavuus ja normien joustava soveltaminen asetetaan normiston pääsääntöiseksi eikä vain poikkeukselliseksi ominaisuudeksi. Ks. *Pöyhönen* 2000 s. 198.

⁷³ *Pöyhönen* 2000 s. 26, 68 ss. ja 191.

⁷⁴ Lainopin sisäisestä ja ulkoisesta näkökulmasta ks. *Aarnio* 1989 s. 54–58.

⁷⁵ Ks. *Haaparanta – Niiniluoto* 1993 s. 19, jossa todetaan, että ”tieto klassisen määritelmän mielessä asettaa tieteenharjoitusta ohjaavan ’regulatiivisen periaatteen’: perusteltu totuus on päämäärä, jota tiede yrittää lähestyä”.

⁷⁶ Filosofissa tunnetaan useita ns. totuusteorioita (mm. korrespondenssi-, koherenssi- ja konsensus-teoriat sekä pragmatistinen teoria) Ks. näistä esim. *Aarnio* 1989 s. 36–37, *Haaparanta – Niiniluoto* 1993 s. 19–20, ja *Peczenik* 1995b s. 652–655. Ks. myös *Siltala* 2003 s. 82–92.

⁷⁷ Ks. *Peczenik* 1995a s. 94: ”Utsagor innehållande en viss juridisk tolkning av gällande rätt kan däremot inte vara sanna eller falska utan endast riktiga eller inte riktiga. Sådana utsagor måste nämligen motiveras genom avvägningar.”

⁷⁸ Ks. myös *Peczenik* 1995b s. 99–100, jonka mukaan juridisen metodin kaksi puolta ovat:

väksyttävyyden kriteereitä ovat siten yhtäältä argumentoinnin rationaalisuusperiaatteet, juridiset tulkintaperiaatteet sekä toisaalta oikeuslähteet ja asiaan liittyvä arvosysteemi.⁷⁹

1.2.3 Tutkimusmetodi ja tutkimusongelman konkretisointia

Näkemyks tutkimuskohteesta ja siitä saatavan tiedon luonteesta määrää sen metodin, jonka avulla on mahdollista saada tietoa tutkimuksen kohteena olevaa ilmiötä koskevista normeista.⁸⁰ Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää panttioikeuden sisältöä, panttioikeuden täytäntöönpanoa ja erityisesti siihen liittyvien tuomioistuinmenettelyä säätelevien voimassa olevien normien kokonaisuutta ja keskinäisiä suhteita. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää ensinnäkin *teoreettista viitekehystä*, jonka avulla oikeudellista ilmiötä koskevat säännökset voidaan asemoida reaali maailmaan ja omalle paikalleen oikeusjärjestyksessä. Toisin sanoen tarvitaan teoriaa siitä, miten tutkimuskohteena olevat säännökset on järjestettävissä hallittavaksi johdonmukaiseksi kokonaisuudeksi (systeemiksi). Toiseksi joudutaan selvittämään, *mikä on oikea ratkaisu* esille tulevista yksittäisistä *tulkinta- ja lainsoveltamiskysymyksissä*.⁸¹

Tämä tutkimus on lainopillinen eli *oikeusdogmaattinen*, jolloin tarkoituksena on edellä esitetyin tavoin systematisoida eli muodostaa tutkimuskohteena olevaa ilmiötä koskeva teoreettinen kehikko ja selvittää tutkimusaihepiiriä koskevien normien sisältöä. Oikeusdogmaattisen tutkimuksen tuloksena syntyy tietty käsitys tutkimusaiheeseen liittyvistä normeista, ko. normien sisällöstä ja niiden muodostamasta kokonaisuudesta.⁸² Oikeusdogmatiikan metodiin kuuluvat argumentointia, oikeuslähteitä ja tulkintaperiaatteita koskevat metanormit, jotka ohjaavat tutkijan harkintaa hänen selvittäessään tutkimuskohdetta säätelevien normien sisältöä.⁸³ Tältä osin tutkimus noudattaa vakiintuneita laintulkinnan metodisääntöjä.

”1. Rättsliga beslut måste stödja sig på rättsreglerna.” ja ”2. Å andra sidan måste lagbestämmelser underkastas en korrigering, så att de tillämpas på ett etiskt godtagbart sätt.”

⁷⁹ Ks. Aarnio 1989 s. 309. Juridisen tulkinnan rationaalisuuteen kuuluu, että tulkintaan johtavan dialogin on noudatettava rationaalisuuden pelisääntöjä (näistä ks. mts. 204–216). Ks. oikeuslähteistä mts. 218–252 ja juridisista tulkintaperiaatteita mts. 253–259.

⁸⁰ Metodin (kreik. *meta hodos* ’pitkin tietä’) eli tieteellisen menetelmän käyttäminen tekee tiedonhankinnasta järjestelmällistä ja järkipäristä. Ks. Haaparanta – Niiniluoto 1993 s. 11.

⁸¹ Aarnio 1997 s. 40–53 käyttää nimityksiä teoreettinen ja käytännöllinen lainoppi. Teoreettinen lainoppi systematisoi säännöksiä. Käytännöllinen lainoppi koskee sen sijaan tulkinta ja lainsoveltamiskysymyksiä.

⁸² Tieteenfilosofiassa sitä perussuuntausta, jossa tulkitaan ihmistä ja hänen toimintansa tuloksia, kutsutaan *hermeneutiikaksi*. Hermeneutiikan tavoitteena on ymmärtäminen, ja sille on ominaista holistinen, kokonaisvaltainen tietokäsitys, tiedon arvosidonnaisuus ja intentionaalisuus. Ks. esim. Makkonen 1998 s. 32. Hermeneutiikasta ks. myös Aarnio 1987 s. 68–72.

⁸³ Tässä yhteydessä ei ole tarpeellista ryhtyä tarkastelemaan näitä oikeusdogmatiikan meta-

Jotta ylipäätään voidaan selvittää, minkälaisesta vaatimuksesta hypoteekkikanteessa on kyse, on ensin selvitettävä panttioikeuden sisältöä vakuusoikeutena. Tutkimuksen *aineellisoikeudellisen lähtökohdan* muodostaa panttioikeus, jonka sisältö pyritään erittelemään pienempiin osiin ongelmanasettelun täsmentämiseksi.⁸⁴ Tarkastelussa pyritään selvittämään, miten panttioikeuden kokonaisvaikutus saatavan vakuutena on jaettavissa eri osavaikutuksiin ja -tekijöihin.⁸⁵ Tämän ohella selvitetään panttioikeutta myös *taloudellisen tehokkuuden näkökulmasta* ja sitä, mihin tekijöihin panttioikeuden tehokkuus vakuusoikeutena perustuu ja mikä on kiinnityspanttiobjektiin kohdistuvan kanteen merkitys tästä perspektiivistä. Edellä mainituin tavoin pyritään luomaan teoreettinen kehikko panttioikeuden sisällöstä sekä panttioikeuden tehtävistä ja merkityksestä vakuusoikeutena. Panttioikeudellinen tarkastelu luo puolestaan pohjan näiden panttioikeuden eri osatekijöiden ja erityispiirteiden tarkastelulle prosessioikeudellisessa ympäristössä sekä yhdessä oikeudenkäyntiä ja täytäntöönpanoa koskevien menettelynormien kanssa sen selvittämiseksi, mikä merkitys ko. osatekijöillä ja erityispiirteillä on prosessuaalisesti.⁸⁶

normeja, koska kyseessä on prosessi- ja esineoikeudellinen eikä oikeusteoreettinen tutkimus. Oikeusdogmatiikan käsitteistä ks. *Aarnio* 1987 s. 17–19. Lainopin metodista ks. myös *Siltala* 2003 s. 137–139 ja 493–505.

⁸⁴ Nimenomaan analyyttinen lainoppi on kiinnittänyt erityistä huomiota ongelmien esiin saamisen sekä käsitteisiin ja ajatteluun sisältyvien epäselvyyksien havaitsemiseen (problemointi) ja käsitteiden ja kysymyksenasettelujen täsmentämiseen (explicatio). Ks. *Zitting* JJ Olsson 1989 s. 426.

Esineoikeudelliselle tutkimukselle on ollut lähes puolen vuosisadan ajan ominaista analyyttisen suuntautuminen. Analyyttiseen metodiin kuuluu operointi oikeustositseikka/oikeusseuraamus-relaatiolla ja se, että faktojen ja vaikutusten väliin ei tarvitse asettaa kolmatta tekijää, subjektiivista oikeutta. Ks. *Zitting* LM 1988 s. 675. Ks. myös *Zitting* LM 1983 s. 546–547, jossa todetaan, että oikeusseuraamukset saadaan sekundaarinormista ja oikeustositseikat pääosin primaarinormista. Primaarinormi asettaa käyttäytymisvaatimuksen ja sekundaarinormi sen oikeusseuraamuksen, mikä aiheutuu käyttäytymisvaatimuksen noudattamatta jättämisestä. Koska sekundaarinormi liittyy primaarinormiin, voidaan näitä tarkastella yhtenä kokonaisuutena. Analyyttisestä tutkimusmetodista ks. myös *Aarnio* JJ *Zitting* 1985 s. 13–15 ja *Kartio* 1997 s. 110–130 viitteineen.

⁸⁵ Analyyttisessä lainopissa tarkasteltavan ilmiön hajottaminen osakysymyksiin voidaan tehdä *Zittingin* mukaan kolmelta näkökannalta: 1) (omistajanvaihdosilmiön) ulkonainen tapahtumasarja voidaan jakaa sopimuksen, hallinnan luovutuksen ja saannin (lainhuudatuksen) ja muiden aktien muodostamiin vaiheisiin, 2) ilmiön vaikutuspiiri voidaan hajottaa erilaisiin henkilösuhteisiin eli relaatioihin ja 3) kokonaisvaikutus voidaan jakaa eri (osa-)vaikutuksiin. Ks. *Zitting* 1951 s. 109. Analyyttisen lainopin valta-aluetta on erityisesti ollut ilmiön tarkastelu eri henkilösuhteissa. Tässä tutkimuksessa panttioikeuden sisältö pyritään jaottelemaan myös osavaikutuksiin ja elementteihin, jolloin lähtökohtana on panttioikeuden tehtävät velkojan aseman turvaamisessa.

Analyyysi on käyttökelpoinen nimenomaan kysymyksenasettelujen täsmentämisessä, mutta se voi johtaa tutkittavan ilmiön (tai vastaavasti koko varallisuus-oikeuden) pirstaloitumiseen, jollei kiinnitetä huomiota myös ilmiön kokonaisvaltaiseen arviointiin. Ks. esim. *Pöyhönen* LM 1997 s. 531–532. Tästä syystä tarvitaan myös synteesiä, jotta voidaan arvioida eri osatekijöiden yhteisvaikutusta eri osaratkaisujen pohjalta. Ks. synteesin merkityksestä analyyttisen lähestymistavan yhteydessä esim. *Tammi-Salminen* 2001 s. 21–25.

⁸⁶ Tässä suhteessa tutkimusta voitaisiin kuvata myös tietyllä tavalla soveltavaksi lainopilliseksi tutkimukseksi, jossa hyödynnetään ”puhtaan” esineoikeudellisen, prosessioikeudellisen ja ulos-

Panttioikeuden arviointi myös tehokkuusnäkökulmasta merkitsee analyttisen kysymyksenasettelun lisäksi oikeustaloustieteellisen näkökulman hyödyntämistä panttioikeussäännösten tarkastelussa. Taloudellisen tehokkuuden näkökulmalla on oma merkityksensä myös oikeudenkäyntimenettelyn tarkastelussa (prosessi-instrumentalismi).⁸⁷

Oikeustaloustieteessä pyritään lainsäädännön taloudellisten vaikutusten tunnistamiseen ja analysointiin; lainsäädäntö nähdään sekä kustannuksia aiheuttavana että erilaisten kustannusten jakautumisen ratkaisevana tekijänä, jolla on suora yhteys talouden toimintaan. Taloustieteen hyödyntäminen oikeustaloustieteessä perustuu oikeussääntöjen *tehokkuusvaikutusten analyysiin*, jonka avulla pyritään osoittamaan, mikä vaihtoehto aiheuttaa vähiten kustannuksia. Tarkastelun kohteena on siis se, miten hyvin oikeussäännökset toteuttavat taloudellisen kustannustehokkuuden, transaktiokustannusten minimoinnin ja optimaalisen yhteiskunnallisen resurssijaon ideaalia.⁸⁸

Oikeustaloustiede (deskriptiivisessä muodossaan⁸⁹) on hyödynnettävissä osana perinteistä lainopillista tutkimusta lähinnä reaalisten argumenttien lähteenä ja niiden systematisoijana.⁹⁰ Lisäksi sen avulla voidaan selittää lainsäädännössä (ja oikeuskäytännössä) omaksuttuja ratkaisuja. Vaikka tässä tutkimuksessa pyritään huomiomaan tietyiltä osin myös taloudelliseen tehokkuuteen liittyviä näkökohtia, oikeustaloustieteellistä lähestymistapaa ei kuitenkaan ole omaksuttu tutkimuksen yleiseksi lähtökohdaksi, vaan sen avulla pyritään lähinnä syventämään perinteistä oikeusdogmaattista argumentaatiota.

Tutkimuksen *prosessuaalisena perustana* on prosessin tavoitteiden ja yleisten prosessiperiaatteiden muodostama viitekehys. Kun hypoteekkiprosessi on lähtökohtaisesti normaali siviiliprosessi, tutkimuksessa tarkastellaan myös yleis-

otto-oikeudellisen perustutkimuksen tutkimustuloksia ja käsitteistöä sekä sovelletaan tätä peruskäsitteistöä tiettyyn erityiskysymykseen. Pyrkimyksenä on selvittää, mitä poikkeamia (jos mitään) esinevastuun toteuttaminen aiheuttaa yleiseen oikeudenkäyntimenettelyyn ja mitkä ovat mahdollisten poikkeamien syyt. Tämä merkitsee käytännössä varsin praktista ja ongelmalähtöistä lähestymistapaa tutkimuskohteeseen. Tässä yhteydessä ongelmalähtöisyys merkitsee kuitenkin tietyn oikeuden (kiinnityspanttioikeuden) täytäntöönpanoon liittyvien *erilaisten prosessuaalisten ongelmien keskitettyä analysointia*. Lähtökohta on siis tietyllä tavalla rajoitetumpi kuin perinteisessä ongelmakeskeisessä lähestymistavassa, jossa tutkittavana on yleensä yksittäinen oikeustositseikka (esim. elatuksen tarve), jota koskevat erilaiset oikeudelliset säätelet (eri oikeudenaloille kuuluvat säätelet) on alistettu yhtenäisen tarkastelun kohteeksi. Ks. ongelmakeskeisestä tutkimuksesta esim. *Mäki-Petäjä-Leinonen* 2003 s. 6–9.

⁸⁷ Tähän näkökulmaan palataan tarkemmin jaksossa 3.3.1.

⁸⁸ Ks. *Siltala* 2003 s. 555.

⁸⁹ Deskriptiivinen oikeustaloustiede pyrkii löytämään vastauksen kysymykseen, *miksi* tietty ilmiö on oikeudellisesti järjestetty juuri lainsäädännössä osoitetulla tavalla. Sen sijaan normatiivinen oikeustaloustiede etsii vastausta kysymykseen, *miten* asioiden tulisi olla. Normatiivinen lähestymistapa edustaa siten lähinnä de lege ferenda -tyyppistä tutkimusotetta. Ks. *Kanniainen – Määttä – Timonen* 1996 s. 12–13. Ks. myös *Kaisto* 1997 s. 49–50.

⁹⁰ Taloustieteellisille argumenteille on haluttu joskus myös antaa oikeuslähdeopillisesti merkittävämpi status kuin pelkästään asema reaalisina argumentteina. Ks. esim. *Kanniainen – Määttä – Heimonen* Oikeus 1995 s. 109.

sesti siviiliprosessia sen tehtävien, tavoitteiden ja arvojen näkökulmasta. Tämä lähtökohta asemoi hypoteekkiprosessin yleisempään prosessuaaliseen kontekstiinsa. Samalla siviiliprosessin yleiset tavoitteet ja periaatteet muodostavat myös hypoteekkiprosessissa sen *oikeuden syvärakenteen*, jolla vaikeissa tulkitilanteissa viime kädessä pyritään justifioimaan omaksuttuja *prosessuaalisia* laintulkintoja ja ratkaisuvaihtoehtoja.⁹¹

Panttioikeuden ja siihen liittyvien prosessuaalisten menettelysäännösten muodostamassa kokonaisuudessa voidaan erottaa useita (itsenäisiä) tilanteita, joissa joudutaan sovittamaan panttioikeudellinen viitekehys (mm. panttioikeuden esinekohtaisuus) prosessioikeudellisiin lähtökohtiin ja jotka samalla *konkretisoivat hypoteekikkanteeseen liittyvät ongelmat* (ts. edellä jaksossa 1.1.2 yleisemmällä tasolla esitetyn tutkimusongelman eri osatekijöineen). Tällaisia tässä tutkimuksessa tarkasteltavia konkreettisia ja tutkimuksen kannalta keskeisiä ongelmakysymyksiä ovat erityisesti (1) hypoteekikkanteella vaadittavan *käskyelementin sisältö* ja ko. kanteen asema *kanneluokituksessa* (ts. esinekohtaisuuden suhde tuomiossa asetettavaan suorituskäskyyn ja täytäntöönpanotavissa oleviin velvoitteisiin⁹²), (2) *vastaajalegitimaatio* hypoteekkiprosessissa (esinekohtaisuuden suhde ja vaikutus yleiseen prosessuaaliseen asialegitimaatio-teoriaan) ja (3) hypoteekikkanteen *kohdentaminen* panttikohteisiin ja *vastuuporrastus yhteiskiinnitystilanteessa* (esim. panttivastuun etusijaporrastuksen suhde siviiliprosessuaaliseen määräämisperiaatteeseen). Tutkimuksessa tarkastellaan myös *de lege ferenda* -näkökulmasta (ja hyödyntäen mm. oikeusvertailua) ylipäättään oikeudenkäynnin tarpeellisuutta riidattoman kiinnityspanttivastuun toteuttamisessa (kyse on tällöin täytäntöönpanon tehokkuuden ja pantinomistajan oikeussuojan yhteensovittamisesta).

Tutkimuksessa selvitetään kohtuullisen laajasti erityisesti MK:n *yhteiskiinnitystilanteita*, koska kyseessä on oikeustieteessä vielä toistaiseksi varsin vähän käsitelty aihealue ja koska yhteiskiinnitystilanteisiin liittyy monia kiinnostavia ongelmakysymyksiä etenkin (ottaen huomioon tutkimuksen rajaukset) pantinhaltijan kannevaatimuksen kohdistamisen näkökulmasta. Esille nousevat tällöin mm. yhteiskiinnityksen tarkoitus ja sen toteuttaminen täytäntöönpanoprosessissa, yhteiskiinnitettyjen kiin-

⁹¹ Tässä vaiheessa on syytä huomauttaa, että panttiobjektiin kohdistuvan suoritusvaatimuksen *aineellisten edellytysten* tarkastelun osalta prosessuaalisilla periaatteilla ei luonnollisestikaan ole erityistä merkitystä. Aineellisten edellytysten osalta tarkastelun pohjana (ja kontekstina) on ko. edellytysten suhde panttioikeuden osatekijöihin ja merkitys panttioikeuden taloudelliseen tehokkuuteen.

⁹² Tällöin jännite syntyy siis siitä, että prosessuaalisena lähtökohtana on, että täytäntöönpanossa toteutetaan laiminlyötyjä velvoitteita, kun taas aineellisoikeudellisesti panttivastuussa on kyse esinevastuusta (ei siis välttämättä laiminlyödyistä suoritusvastuusta). Tämä problematiikka liittyy samalla aineellisen oikeuden ja prosessuaalisen oikeuden väliseen suhteeseen ja niihin perusteisiin, joiden nojalla tätä suhdetta jäsennetään.

teistöjen realisointia koskevien UL:n säännösten merkitys jo tuomioistuinvaiheessa hankittaessa täytäntöönpanoperustetta, eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettujen kiinteistöjen vastuuporrastuksen sisältö, sen prosessuaalinen merkitys ja huomioiminen tuomioistuimessa sekä vastuuporrastuksen pakottavuus ja mahdollisuus poiketa vastuuporrastuksesta.

1.2.4 Käytetyistä oikeuslähteistä

Voimassa olevan oikeuden sisältöä selvittäessä oikeuslähteet ovat keskeisessä asemassa; oikeuslähteet muodostavat sen aineiston, josta voimassa oleva normi etsitään.⁹³ *Oikeuslähdeopilliset sitoumukset* (mm. oikeuslähteiden määrä ja käyttöperiaatteet) osoittavat myös selvimmin, minkälainen käsitys oikeudesta kulloinkin on tutkimuksen tai ylipäätään yhteiskunnassa vallitsevan oikeuskäsitksen perustana.⁹⁴

Aarnion mukaan oikeuslähteitä ovat laki, maantapa, lainsäätäjän tarkoitus, tuomioistuinratkaisut, oikeusvertailevat argumentit, oikeushistorialliset argumentit, oikeustiede, teleologiset argumentit, arvot ja arvostukset sekä analogiaargumentit.⁹⁵ *Aarnio* on jakanut oikeuslähteet velvoittavuutensa ja etusijajärjestyksensä mukaan vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin. Vahvasti velvoittavat oikeuslähteet ovat laki ja muut säädökset sekä maantapa (OK 1:11). Heikosti velvoittavia oikeuslähteitä ovat lainsäätäjän tarkoitus ja tuomioistuinratkaisut. Sallittuihin oikeuslähteisiin luetaan kaikki muut kuin vahvasti ja heikosti velvoittavat oikeuslähteet.⁹⁶ Oikeuslähteiden velvoittavuutta ja etusijajärjestystä koskevat periaatteet ovat keskeisiä etenkin silloin, kun oikeuslähteet ovat joltakin osin keskenään ristiriidassa.

Vallitseva (em. *Aarnion* ja *Peczenikin* muotoilema) oikeuslähdeoppi on staatinen ja perustuu sääntökeskeiseen oikeusnormikäsitukseen. Viime aikoina on

⁹³ Ks. esim. *Kartio* 2001 s. 18.

⁹⁴ Ks. *Aarnio* 1982 s. 28, joka toteaa, että ”[n]iukka oikeuslähdeluettelo viittaa legalistisiin tendensseihin, kun taas hyvin vapaamielinen suhtautuminen oikeuslähteisiin kertoo erisävyyisestä anti-legalismista”. Legalismista ja antilegalismista sekä näiden lähtökohdista ks. *Peczenik* 1995b s. 43–45.

⁹⁵ Ks. *Aarnio* 1989 s. 222–247. Vrt. *Peczenik* 1995b s. 217, joka ei lue asiasyitä (sakskäl), kuten arvoja ja oikeushistoriallisia argumentteja, varsinaisiin oikeuslähteisiin vaan ainoastaan sellaiset perusteet, jotka painavat asiallista sisältöään enemmän, ts. joilla on auktoritatiivinen pohja.

Vrt. myös *Tuori* 2000 s. 175, joka ei pidä oikeuslähteinä oikeusperiaatteita eikä reaalisia argumentteja. Oikeusperiaatteet ovat *Tuorin* mukaan oikeusjärjestyksen sisällöllisiä ainesosia, joista oikeuslähteet antavat informaatiota. Reaaliset argumentit ovat puolestaan näkökohtia, joita käytetään oikeuslähteiden (kuten lainsäädännön) tulkinnassa. *Tuori* myös toteaa, että nykyisin tapaoikeus vaikuttaa lähinnä oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuuden välityksellä.

⁹⁶ Tarkemmin oikeusnormien jaosta vahvasti velvoittaviin, heikosti velvoittaviin ja sallittuihin ks. *Aarnio* 1982 s. 94–99, *Aarnio* 1989 s. 220–221, *Peczenik* 1995a s. 35–36 ja *Peczenik* 1995b s. 213–218. Vrt. *Timonen* LM 1989 s. 666–688 ja *Siltala* 2003 s. 247–323, erit. s. 315–323.

kuitenkin myös oikeuslähdeopin osalta noussut entistä voimakkaammin esille *tilannekohtaisuus* ja *dynaaminen oikeuslähdeoppi* (liittyen em. oikeuskulttuurin tason ja oikeuden syvätason elementtien merkitykseen oikeuden osana), jossa ei välttämättä pidetä tiukasti kiinni perinteisen oikeuslähdeopin normatiivisista rajoista. Tällainen tilanneherkkä oikeusajattelu perustuu presumtiiviselle kontekstualismille. Kontekstualismille on ominaista, että muodollisesti oikeaa ei aina pidetä välttämättömänä asettaa tiukasti hyvän edelle. Tällöin oikeusperiaatteilla on keskeinen merkitys, ja niiden punnintaa hallitaan oikeuden syvärakenteesta tulevien perus- ja ihmisoikeuksien systeemivaikutuksella.⁹⁷

Siltalan mukaan Suomen vallitsevaan oikeuslähdeoppiin sisältyy piirteitä sekä staattisesta että dynaamisesta oikeuslähdeajattelusta. Lainsäädäntö (lait ja lainvalmisteluaineisto) edustaa staattista oikeuslähdekäsitystä, kun taas dynaaminen oikeuslähdekäsitys määrittää keskeisesti prejudikaattien, oikeuskirjallisuuden, oikeusperiaatteiden ja reaalisten argumenttien painoarvoa ratkaisutoiminnassa.⁹⁸ Tässä tutkimuksessa lähdetään (*Siltalan* esittämän tavoin) siitä, että oikeuslähdeopin runkona on edelleen staattisen oikeuslähdeopin idea, jota täydentävät kontekstuaalisemmat reaalisiin argumentteihin, tuomioistuinratkaisuihin ja oikeusperiaatteisiin kiinnittyvät ratkaisuperusteet.

Kuten edellä on useaan otteeseen jo todettu, tämä tutkimus keskittyy kahteen toisiinsa kiinteästi liittyvään osa-alueeseen: panttioikeutta koskeviin varallisuusoikeudellisiin säännöksiin ja toisaalta panttioikeuden toteuttamiseen liittyviin prosessioikeudellisiin (niin tuomioistuinmenettelyä kuin osin myös ulosottoa koskeviin) säännöksiin. Vaikka ulosotonhaltijan luona tapahtuneella hypoteekkilainhaulla oli pitkät perinteet, yleisessä tuomioistuimessa käsiteltävää hypoteekkikannetta koskeva menettelyllinen lainsäädäntö on osin kohtuullisen uutta. Ennen 1.12.1993 voimaan tullutta alioikeusuudistusta tuomioistuimessa ajettavasta hypoteekkikanteesta ei ollut ollenkaan nimenomaisia lainsäädännöksiä. Oikeudenkäymiskaaren lisäksi uusi maakaari sisältää eräitä keskeisiä kiinteistöhypoteekkikannatta koskevia menettelysäännöksiä. Näiltä osin lakiteksti on luonnollisesti keskeinen oikeuslähde. Lainsäädännön tuoreus heijastuu myös lain tulkintaan; mitä uudemmassa lainsäädännöstä on kyse, sitä enemmän voidaan antaa painoa lain sanamuodolle. Toisaalta on kuitenkin huomattava, että panttiin kohdistuvaa maksuvaatimusta koskevien normien muutokset eivät ole olleet niin perusteellisia, etteikö myös ennen lain muutosta vakiintuneita periaatteita voitaisi käyttää uusien säännösten tulkinta-apuna.

Panttioikeuden osalta lainsäädäntömme on ollut pitkään varsin aukollista ja vanhentunutta. Uudessa maakaaressa *kiinteistöpanattia* koskeva säätely on kuitenkin ajanmukaistettu ja kirjattu pitkälti lakitekstiin. Vaikka maakaari sisältää

⁹⁷ Ks. Pöyhönen 2000 s. 198–201 ja Karhu LM 2003 s. 803–806. Ks. myös Siltala 2003 s. 202–203.

⁹⁸ Siltala 2003 s. 203 ja 247–249.

kiinteistöpanttioikeutta koskevat säännökset ja vierasvelkapanttauksessa säädetään laissa takauksesta ja vierasvelkapanttauksessa (L 19.3.1999/361), panttioikeutta koskeva normijoukko koostuu huomattavalta osalta edelleen myös muista oikeuslähteistä kuin pelkästä lakitekstistä.

Uuden maakaaren ja oikeudenkäyntikaaren muutosten osalta keskeinen oikeuslähde on lainvalmisteluaineisto, jonka voidaan katsoa ilmaisevan lainsäätäjän tahtoa – tai tarkemmin ilmaistuna – lain tarkoitusta (ratio legis).⁹⁹ Lainvalmisteluaineistoon ei kuitenkaan saa suhtautua kritiikittömästi. Lainsäädäntövaiheessa käytettävissä oleva informaatio voi olla puutteellista eikä kaikkiin ajateltavissa oleviin tulkintapulmiin voida esitöissä puuttua. Lainvalmistelutyöt niin kuin lakitekstikin koostuvat kielellisistä ilmaisuista, jolloin lainvalmistelutöiden lauseita rasittaa sama tulkinnanvaraisuus kuin itse lakitekstiäkin.¹⁰⁰ Lisäksi on syytä korostaa, että sääntöä ei voida saattaa voimassa olevaksi oikeudeksi yksinomaan esitöiden perusteella, jos se on jäänyt pelkästään esitylausumaksi eikä ole saanut ilmaisuja itse lakitekstissä eikä muutoinkaan saa tukea oikeusjärjestyksestä (lagstiftning genom förarbeten/motiv).¹⁰¹

Oikeuskäytännön ja oikeustieteen merkitys erityisesti panttioikeuden osalta on huomattava, koska panttioikeutta ja panttausta ei ole kattavasti säädelty lakitekstissä. Myös prosessioikeuden yhteydessä oikeuskäytännöllä on tärkeä asema, koska kyse on tällöin tuomioistuinten oman menettelyn säätelystä. Lisäksi voidaan todeta, että tavanomaisoikeutta (maantapa) kirjoittamattomana noudatettavan säännön mielessä voinee nykyään lähinnä syntyä (kirjoitetun lain aukkoihin) vain vakiintuneen tuomioistuinikäytännön kautta.¹⁰² Tietyn käytännön vakiintuminen johtaa nykyisin entistä useammin myös käytännön kodifiointiin itse lakitekstiin,¹⁰³ jolloin tavanomaisoikeuden piiri jää varsin suppeaksi.

Panttioikeutta koskevia tuomioistuinratkaisuja on varsin runsaasti. Näissä ratkaisuissa on kyse etupäässä panttauksen sisällöstä ja kohteesta sekä panttaussitoumuksen pätevydestä. KKO:n ratkaisuja, jotka käsittelisivät yksinomaan hypoteekkikannetta (tai aikaisempaa hypoteekkilainhakua) ja tältä osin tuomioistuinmenettelyä sekä ylipäätään perintämenettelyä koskevia kysymyk-

⁹⁹ Ks. lainsäätäjän tahdosta *Peczenik* 1995a s. 41 ja *Peczenik* 1995b s. 242.

¹⁰⁰ Ks. *Aarnio* 1982 s. 126.

¹⁰¹ Ks. *Ekelöf – Edlström* I 2002 s. 93. Vrt. *Peczenik* 1995b s. 253–256.

¹⁰² Ks. *Aarnio* 1989 s. 225.

¹⁰³ Esim. takausta ja vierasvelkapanttauksella koskevan lain perusteluissa todetaan, että lakiin on sisällytetty oikeuskäytännössä muotoutuneita sääntöjä (joita kuitenkin laissa eräiltä yksityiskohdilta on tarkistettu). Ks. HE 1998:189 s. 16.

On myös ajateltavissa, että esim. tietty kauppatala vakiintuu aikaa myöten riittävän suuressa määrin yleisesti noudatettavaksi säännöksi. Se, milloin tapa on ”vakiintunut riittävässä määrin”, on arvon varaista; ei ole olemassa ehdottomia kriteereitä siitä, milloin tietty tuomioistuinikäytäntö tai kauppatala on ylittänyt kynnyksen, jolla se siirtyy tavanomaiseen oikeuteen ja esim. oikeuskäytännön luoma linja saisi tältä osin myös oikeuslähdeopillisesti vahvemman statuksen.

sia, on sen sijaan hyvin vähän.¹⁰⁴ Kuitenkin myös hypoteekkikanteen yhteydessä realisoituvia ongelmia on voitu käsitellä oikeudenkäyntiä ja oikeudenkäyntimenettelyä koskevissa ratkaisuisa, vaikka ratkaisuisa ei olisi ollutkaan kyse nimenomaan saamisen perimisestä panttiesineestä.

Tutkimuksessa nojaututaan etupäässä Finlex-tietokannassa (FKKO) ja hovi-oikeuksien tietokannassa (FHOT) julkaistuihin ratkaisuihin. Prejudikaattien merkitys oikeudellisessa argumentoinnissa on huomattava ja tulee edelleen kasvamaan.¹⁰⁵ Oikeustapauksia ei kuitenkaan saa asettaa lopullisen ongelmanratkaisijan rooliin, vaan ne ovat vain yksi juridisen tulkintaratkaisun perusteluista.¹⁰⁶ Oikeustapauksia hyväksikäytettäessä on kiinnitettävä huomiota ratkaisun ikään, tosiseikastoon, tapauksen erityisolosuhteisiin, lopputuloksen tapauskohtaisuuteen ja muihin vastaaviin seikkoihin. Pelkkä ratkaisun otsikko voi antaa puutteellisen kuvan ratkaisun sisällöstä eikä sellaisenaan ole tae siitä, että otsikon mahdollisesti sisältämä oikeusohje olisi yleispätevä.

Oikeustieteen merkitys tässä tutkimuksessa on siinä, että se osoittaa aikaisemmassa tutkimuksessa omaksuttua systematiikkaa, oikeuslähteistä tehtyjä päätelmiä, käytettyjä argumentteja ja yleisiä oppeja. Samoin kuin tuomioistuinratkaisuisa myös oikeustieteessä omaksuttujen kannanottojen painoarvo punnitaan niiden perustelujen rationaalisuuden nojalla. *Aarnion* sanoin oikeustiede tuo oikeustieteelliseen keskusteluun *intersubjektiivista uskottavuutta*.¹⁰⁷ Oikeustiede osoittaa sen oppitradition, jonka varaan uusi tutkimus rakentuu. Oikeustieteellä on tällöin sekä jatkuvuutta että oikeusjärjestyksen koherenssia ylläpitävä vaikutus.

¹⁰⁴ Vaikka yksinomaan hypoteekkikannetta koskevia KKO:n ratkaisuja on vähän, tutkimuksessa ei ole kuitenkaan nähty tarkoituksenmukaiseksi ryhtyä selvittämään empiirisesti käräjäoikeuksien menettelyä hypoteekkiasioissa ja hypoteekkituomioiden sisältöä. Tähän on syynä tutkimus-ekonomiset rajoitukset; ad hoc -alioikeusaineiston keräämisestä saatava hyöty ei välttämättä olisi kompensoinut aineiston keräämisestä aiheutuvia kustannuksia ja keräämiseen käytettyä aikaa. Ks. empiirisen aineiston käytöstä insolvenssitutkimuksessa *Korkea-aho – Koulu – Lindfors Oikeus* 2002 s. 353–369.

¹⁰⁵ Ks. myös *Lindblom* 1993 s. 430, jonka mukaan Eurooppa-integraatio vaikuttaa siihen, että tulevaisuudessa lainvalmistelutöiden rooli vähenee ja tuomioistuinkäytännön merkitys korostuu.

Tuomioistuinkäytännön merkityksen lisääntyminen korostaa osaltaan myös oikeusperiaatteiden merkitystä laintulkinnassa. Tapausoikeutta on vaikea hallita johdonmukaisesti ilman systemaattisia jäsenyskriteereitä, jotka oikeusperiaatteiksi puettuina antavat merkitystä tapausten kesken vallitseville yhtäläisyyksille ja eroavaisuuksille. Vrt. *Klami* 1983 s. 242.

¹⁰⁶ Etenkin käytännön oikeuselämässä on havaittavissa tendenssi, jossa ennakkopäätösten voimaan luotetaan lähes samanasteisesti kuin lainkirjaimeen. Tällöin on vaarana, että oikeuslähteet yksipuolistuvat ja KKO saa norminasettajan roolin. Ks. *Aarnio* 1989 s. 234–235, joka käyttää ilmiöstä nimeä termiä ”tapauspositivismi”.

¹⁰⁷ *Aarnio* 1987 s. 131 ja *Aarnio* 1989 s. 238–239. Esim. tämän tutkimuksen tutkimustehtävän kannalta ei siten ole tarkoituksenmukaista oikeustieteessä esitettyjen mielipiteiden luokittelu ja aukoton läpikäynti, vaan sen sijaan olennaista on tässä tutkimuksessa esitettyjen argumenttien pelaaminen aikaisemmissa tutkimuksissa esitettyihin argumentteihin ja päinvastoin.

Oikeusvertailun merkitys on tässä tutkimuksessa *välillistä*; oikeusvertailu tarjoaa esimerkkejä käyttökelpoisista argumenteista ja muualla omaksutuista oikeudellisista ratkaisuista sekä analysoi normistojen taustalla olevia periaatteita ja käsityksiä.¹⁰⁸ Ulkomainen aineisto ei voi tarjota yhtä yksityiskohtaista oikeuslähdetukea kuin kotimainen aineisto, koska eri maissa omaksutut ratkaisut ja painotukset voivat poiketa huomattavastikin toisistaan. Tiettyyn oikeudelliseen ongelmakokonaisuuteen esitettyjen perustelujen sisällöllinen rationaalisuus ei kuitenkaan välttämättä ole sidottu vain esitysmaahansa, vaan argumenteilla voi olla myös laajempaa relevanssia. Näin ulkomainen aineisto voi osaltaan vahventaa kotimaista oikeutta koskevaa argumentointia sekä *de lege lata* että *de lege ferenda*.¹⁰⁹

Oikeusvertailussa keskeisimpiä maita ovat luonnollisesti muut Pohjoismaat: Norja, Tanska ja etenkin Ruotsi. Syynä Pohjoismaiden erityisasemaan oikeusvertailussa voidaan pitää pohjoismaista yhtenäisyyttä (mm. samansuuntaisia yhteiskunnallisia ja oikeudellisia arvostuksia sekä yhdenmukaista sosiaalista kehitystä) ja historiallisia siteitä.¹¹⁰ Muita oikeustutkimuksessa hyödynnettyjä vertailumaita ovat perinteisesti olleet mm. Saksa ja Itävalta ja nykyisin yhä enemmän myös Englanti ja Yhdysvallat.

Monet tämän tutkimuksen piiriin kuuluvat ongelmat ovat varsin leimallisia nimenomaan *ruotsalais-suomalaiselle oikeusjärjestykselle* (mm. kiinteistön kiinnittäminen ja panttikirjajärjestelmä, kulkuneuvokiinnityksiin vielä toistaiseksi kuuluva kahden velkakirjan järjestelmä ja siviiliprosessin keskeiset perusteet). Näin ollen tässä tutkimuksessa keskeisiä oikeusvertailumaita ovat muut Pohjoismaat ja *etenkin Ruotsi*. Myös Saksassa omaksutuilla ratkaisuilla on mielenkiintoa tutkimuksen kannalta, koska perinteisesti skandinaavinen niin esineoikeudellinen kuin prosessioikeudellinenkin teorian- ja käsitteenmuodos-

¹⁰⁸ Ks. *Strömholm* SvJT 1971 s. 255–259, joka toteaa, että ulkomaista oikeutta voidaan hyödyntää informaatio- ja orientointitarkoituksessa, ilmiön historian ymmärtämiseksi, esimerkkikokoelmana positiivisoikeudellisesta keskustelusta ja argumenttina laintulkintasuosituksille *de lege lata* tai *de lege ferenda*.

Ks. myös *Mikkola* 1999 s. 88, jonka mukaan oikeusvertailevaa informaatiota voidaan hyödyntää konstitutiivisella, auksiliaarisella tai dekoratiivisella tavalla. Konstitutiivisuus tarkoittaa, että oikeusvertailevilla argumenteilla on välittömästi ja itsenäisesti ratkaisuun johtava voima. Auksiliaarisuus merkitsee, että vieraaseen oikeuteen tehdyillä viittauksilla vain vahvistetaan auktoritaativisempien oikeuslähteiden perusteella tehtyjä johtopäätöksiä. Sen sijaan dekoratiivisuudessa on kyse oikeusvertailevien argumenttien koristeellisesta käytöstä.

¹⁰⁹ Huomattakoon, että erityisesti kiinteistöoikeus ja siihen liittyvä kiinteistöpanntioikeus pysyvät Eurooppa-integraatiossakin hyvin pitkälti kansallisesti säädeltyinä oikeutena. Ks. *Havansi* 1996a s. 3. Vrt. *Jensen* 2001 s. 130, jonka mukaan EY-mukautuminen johtanee myös kiinteistöoikeudessa Ruotsissa käytettyjen erikoisuuksien, kuten yhteiskiinnitysten, katoamiseen. Todettakoon, että yhteiskiinnitys ei kuitenkaan ole vain skandinaavinen erikoisuus vaan esim. Saksassa tunnetaan yhteiskiinnitys (*Gesamthypothek*). Ks. esim. *Baur* 1983 s. 345–346 ja 409–416 ja *Schapp* 1995 s. 265–269.

¹¹⁰ Ks. *Wilhelmsson* TfR 1985 s. 196 ja *Mikkola* 1999 s. 42–43. Ks. myös *Peczenik* 1995b s. 268.

tus lepää mannermaisella (germaanisella) pohjalla. Sen sijaan Yhdysvaltain ja Englannin oikeusjärjestykset poikkeavat nyt käsillä olevan tutkimusongelman osalta niin paljon Suomen oikeudesta, että tarkastelua ei ole aiheellista suunnata näissä maissa omaksuttuihin ratkaisuihin.¹¹¹

1.3 TUTKIMUKSEN RAKENNE

Tämän tutkimustehtävää ja metodologisia kysymyksiä käsittelevän johdantoluvun (luku 1) jälkeen luvussa 2 selvitetään ensin *panttioikeuden aineellisoikeudellista perustaa* (mm. panttioikeuden peruskäsitteitä ja panttioikeuden sisältöä saatavan vakuutena ja toisaalta erikoislaatuiseena saamisoikeutena sekä panttioikeutta taloudellisen tehokkuuden näkökulmasta). Panttioikeutta ja sen sisältöä tarkastellaan yhtäältä teoreettisella ja periaatteellisella tasolla sekä toisaalta luodaan konkreettisempi yleiskatsaus panttioikeuksiin ja niiden jaotteluihin.

Panttioikeutta käsittelevän luvun 2 tarkoituksena on tuoda esille ne panttioikeuteen liittyvät (aineelliset) erityispiirteet, jotka ovat pohjana tutkimuksen myöhemmässä vaiheessa tapahtuvalle panttioikeuden täytäntöönpanon prosessuaaliselle tarkastelulle. Panttioikeuden erityispiirteiden selvittämisen lisäksi luvun 2 tarkoituksena on selvittää (myös oikeusvertailun avulla) yleisellä tasolla panttioikeuden täytäntöönpanomenettelyn toteuttamistapoja eri panttioikeustyyppien osalta pitäen silmällä erityisesti näiden panttioikeustyyppien ja hypoteekkikanteen välistä suhdetta.

Panttioikeudellisen tarkastelun jälkeen siirrytään luvussa 3 selvittämään *siviiliprosessin* (ja samalla siis hypoteekkiprosessin) *yleisiä teoreettisia perusteita* (funktioita, tavoitteita ja siviiliprosessiperiaatteita). Tällöin käydään läpi ne yleiset prosessiperiaatteet, jotka liittyvät laajempia yhteiskunnassa vallitsevia arvoja ja tavoitteita oikeudenkäyntijärjestelmään ja ohjaavat yleisellä tasolla oikeudenkäyntimenettelyä ja prosessisäännösten tulkintaa. Tämän yleisen prosessiteoreettisen tarkastelun jälkeen luvussa 3 käsitellään kiinnitysperusteisen pantin haltijan oikeussuojakeinoa eli *kannetta* periaatteellisella tasolla. Tältä osin luku sisältää hypoteekkikannetta ja oikeussuojan saamisen edellytyksiä koskevan yleisen teoreettisen tarkastelun. Lukujen 2 ja 3 tavoitteena on luoda riittävä aineellisoikeudellinen ja prosessiteoreettinen pohja hypoteekkikanteen tuomioistuinmenettelyyn liittyvien kysymysten tarkastelulle.

Tutkimuksen luvussa 4 tarkastellaan niitä panttiesineeseen kohdistuvan kanteen aineellisoikeudellisia ja prosessuaalisia edellytyksiä, joihin panttivastuun erityispiirteet vaikuttavat. Käytännössä tämä tarkoittaa erityisesti *panttivastuun erääntymiseen* ja toisaalta *vastaajalegitimaatioon* liittyvien seikkojen selvittä-

¹¹¹ Rajausta voidaan perustella myös tutkimusekonomisilla syillä.

mistä. Luvussa 5 käsitellään hypoteekkikanteen sisältöön liittyviä kysymyksiä. Erityisen huomion kohteena on *kanteen kohdistaminen kiinteistöjen yhteiskiinnitystilanteessa*, koska MK:sta ja UL:sta puuttuvat yksityiskohtaiset säännökset siitä, miten yhteiskiinnitystilanteessa on meneteltävä MK 17:9:n mukaisen vastuuporrastuksen toteuttamiseksi. Tässä yhteydessä joudutaan tarkastelemaan myös panttirealisaatiota koskevia säännöksiä ja niiden vaikutusta tuomioistuinprosessiin. Luvussa 6 tarkastelun kohteena ovat tuomioistuimen kanteeseen antaman hyväksyvän ratkaisun *oikeusvaikutuksiin ja täytäntöönpantavuuteen liittyvät kysymykset*. Koska kiinteistöhypoteekkituomio sisältää automaattisen ulosmittausvaikutuksen, tässä luvussa käsitellään myös tuomioon liittyviä ulosotto-oikeudellisia ulottuvuuksia. Lopuksi luvussa 7 tehdään yhteenveto tutkimuksen keskeisimmistä tutkimustuloksista ja johtopäätöksistä. Luvussa pohditaan myös mahdollisuutta kiinnityspanttisaatavan suoraan, ilman tuomioita tapahtuvaan täytäntöönpanoon.

2 Panttioikeus saatavan vakuutena

2.1 PANTTIOIKEUS – VASTUUTA PANTTIKOHTEN ARVOLLA

2.1.1 Panttioikeuden sisältö

Panttioikeudella voidaan tarkoittaa paitsi rajattua tietyssä suhteessa privilegioitua velkojan oikeusasemaa myös kokonaista oikeussäännöstöä (panttioikeusnormit).¹ Panttioikeuden muodostava normijoukko on Suomessa perinteisesti koostunut pitkälti muista oikeuslähteistä kuin lakitekstistä, joskin viime vuosina panttioikeutta koskevia normeja on eräiltä osin (etenkin kiinteistöpanttioikeuden ja vierasvelkapanttauksen osalta) yksityiskohtaisemmin kodifioitu myös lakitekstiin. Suomessa ei kuitenkaan edelleenkään ole olemassa mitään yleistä panttioikeutta ja panttausta koskevaa lakia eikä muuallakaan lakitekstiin ole kirjattu kattavaa panttioikeuden määritelmää, joten panttioikeuden sisällön määrittely on jäänyt pääasiassa oikeustieteen tehtäväksi.

Korostettakoon, että tietystä subjektiivisesta oikeudesta tai oikeusasemasta muodostettua ja käytettyä oikeuskäsitettä tai määritelmää ei tule käyttää deduktiiviseen päättelyyn niin, että käsitteestä johdettaisiin oikeusseuraamuksia tai -vaikutuksia. Käytännön tarve kuitenkin edellyttää, että erilaisia oikeusasemia kuvataan sopivin nimityksin. Käsitteet ovat tällöin hyödyllisiä *esitysteknisiä apukeinoja*, mutta niillä ei ole itsenäistä olemusta, josta esim. lain vaietessa voitaisiin päätellä oikea ratkaisu kulloinkin kyseessä olevaan ongelmaan.²

¹ Ks. *Havansi* 1992a s. 30. Vrt. *Koulu* 1986 s. 17, jonka mukaan panttioikeuskäsitteellä voidaan tarkoittaa rajattua oikeudenalaa, privilegioitua velkojan oikeusasemaa, erityispiirteistä saamisoikeutta ja esitysteknistä apuneuvoa (joka yhdistää oikeusseuraamukset oikeustositasioidiin). Ks. myös *Walin* 1998 s. 37, joka toteaa, että termi panttioikeus tulee varata merkitsemään niiden oikeusnormien muodostamaa kokonaisuutta, jotka antavat pantinhaltijalle suojaa sen jälkeen, kun panttisiipano on toteutettu traditiolla taikka siihen verrattavalla toimella.

² Käsitteistä päättelemisestä ja käsitelainopista ks. esim. *Helin* JJ Zitting 1985 s. 82–92, *Helin* 1988 s. 314–351 ja *Aarnio* 1989 s. 118–124.

Panttioikeus on oikeustieteessä määritelty³ mm. saamisoikeuden vakuudeksi perustetuksi oikeudeksi;⁴ oikeudeksi, jonka nojalla sen haltija on oikeutettu saamaan esineestä tietyn rahamäärän, jollei rahamäärää sitä ennen ole maksettu;⁵ sekä erityislaatuiseksi *saamisoikeudeksi*, johon liittyy tavallista parempi *realisoimismahdollisuus* ja jolla on hyvä *etuoikeussija* kollisiotilanteissa.⁶ Uudemmassa oikeustieteessä *Havansi* on luonnehtinut panttioikeutta yksilöityyn esineeseen tms. varallisuusobjektiin maksuvakuustarkoituksessa liittyväksi velkojan oikeusasemaksi, joka erityisinä etuuksina merkitsee *suojaa omistajanvaihdoksilta* ja *vahvaa etuoikeutta* velkojainkilpailussa sekä eräin osin *menettelyllisiä erivapauksia* velkojanoikeuden toteutuksessa.⁷ Määritelmä käsittää panttioikeuden oikeustekniseltä kannalta saamisoikeutena ja toisaalta reaalityökaluudellisesti kannalta saamisoikeuden vakuutena. *Kaisto* on puolestaan ottanut käyttöön *arvo-oikeuden* konstruktion tarkastellessaan sitä, minkä varallisuus-oikeuden suoritukseen oikeutettu pantinhaltija saa, mikäli hänelle ei tehdä suoritusta määrätysajassa.⁸ Tämän lähtökohdan mukaisesti *Kaisto* on määritellyt panttioikeuden ydinsisällön arvo-oikeudeksi, jonka nojalla pantinsaaja saa oikeuden arvon vaatimiseen/saamiseen panttikohteesta, jollei suoritusta tehdä määrätysajassa.⁹

Pohjoismaista etenkin Ruotsissa ja Norjassa on korostunut panttioikeuden luonne velkojan *oikeutena ottaa suoritus pantatusta omaisuudesta tietyllä etuoikeudella*, jos suoritusvelvollisuutta ei asianmukaisesti täytetä. Tanskassa on

³ Koska tämän tutkimuksen tarkoituksena on lähinnä panttioikeuteen liittyvien prosessuaalisten ongelmien tarkastelu, tutkimuksen kannalta ei ole tarpeellista ryhtyä käymään tyhjentävästi läpi kaikkia mahdollisia eri aikoina ja eri kirjoittajien esittämiä panttioikeuden määritelmiä.

Erilaisista vanhemmista panttioikeusteorioista (mm. *jus in re* -teoria, *obligatio rei* -teoria, arvoteoria ja reaaliobligaatiteoria) laajemmin ks. *Caselius* 1925 s. 11–77.

Caseliuksen 1925 s. 73–75 mukaan ei ole olemassa mitään yleispätevää ja ikuisesti pysyvää panttioikeuden määritelmää vaan on tyydyttävä tuomaan esille ainoastaan joitakin positiivisen oikeuden mukaisia luonteenomaisia piirteitä.

⁴ Ks. *Calonius* 1998 s. 298.

⁵ Ks. *Serlachius* 1916 s. 301: ”Panträtt är alltså en rätt öfver eller i en sak, i kraft af hvilken rättsegaren är berättigad att ur saken utfå visst penningbelopp, i händelse icke beloppet därförinnan erlagts” ja *Wrede – Caselius* II 1947 s. 445: panttioikeus on ”rajoitettu esineoikeus, jonka nojalla oikeutetulla (pantinhaltijalla) on valta saada pantatun esineen (pantin) arvosta suorituksen arvo, ellei suoritusta ole muulla tavalla täytetty”. Ks. myös *Hernberg* DL 1922 s. 249 ja 251, joka näyttää jo korostaneen nimenmaan pantinhaltijalle kuuluvaa oikeutta maksusuorituksen aikaansaamiseen.

⁶ Ks. *Zitting* 1989 s. 101.

⁷ *Havansi* 1992a s. 31.

⁸ *Kaisto* 2004 s. 365 av. 96 ja s. 536. – Huomattakoon, että jo perinteisesti rajoitetut esineoikeudet on jaoteltu yhtäältä *käyttö-*, *irrottamis-* ja *lunastusoikeuksiin* ja toisaalta *arvo-oikeuksiin*. Arvo-oikeuksiin on luettu kuuluviksi esinevakuusoikeudet (siis mm. panttioikeus) ja toisaalta kiinteistösuoritteet. Ks. *Wrede – Caselius* I 1946 s. 310–311 ja *Kartio* 2001 s. 10–16. *Kartion* 2001 s. 12 mukaan arvo-oikeudet antavat oikeudenhaltijalle vallan saada esineen arvosta suoritus (panttioikeus) tai sitten niiden tarkoituksena on muulla tavoin turvata suorituksen saaminen.

Myös vanhemmassa oikeustieteessä on esitetty erilaisia ns. arvoteorioita, joiden mukaan panttioikeus on oikeus panttiohjantin edustamaan taloudelliseen arvoon. Ks. *Caselius* 1925 s. 41–44.

⁹ *Kaiston* arvo-oikeuskonstruktiossa panttaus merkitsee periaatteessa arvo-oikeuden perustamista lykkäävin ehdoin: pantinsaajalla on oikeus panttikohteen arvoon, jollei suoritusta tehdä

korostettu panttioikeuden luonnetta nimenomaan *saamisoikeutena*, jolloin panttioikeuden ja saamisoikeuden positiivinen sisältö on samanluonteinen. Saksassa panttioikeuden luonnehdinta on painottunut panttioikeuden velkojalle antaman *panttiesineen hyödyntämisoikeuden* suuntaan.

Norjassa on voimassa erityinen panttilaki, joka sisältää panttioikeuden le-gaalimääritelmän. Lain mukaan panttioikeudella tarkoitetaan erioikeutta ot-taa vaateelle (panttivaateelle) kate yhdestä tai useammasta määrätystä varal-lisuuskohteesta.¹⁰ Määritelmän voi sanoa painottuvan panttioikeuden täy-täntöönpanoulottuvuuteen. Panttivaateella (panttekrav / panttefordring) tar-koitetaan sitä rahamäärää, joka pantinhaltijalla on oikeus saada pantista.¹¹

Tanskassa panttioikeus vallitsevan määritelmän mukaan on privilegioitu *saamisoikeus*, joka takaa velkojalle erityisiä suorituksentäyttämistapoja ja enemmän tai vähemmän rajoittaa velallisen oikeutta panttiesineeseen.¹² Nämä velkojan oikeudet saavuttavat oikeussuojan kolmansia kohtaan tie-tyin edellytyksin (julkivarmistus). Panttioikeus voi liittyä henkilökohtai-seen velkavastuusuhteeseen, mutta panttioikeuden olemassaolo ei kuiten-kaan edellytä henkilökohtaista saamisoikeutta. Panttioikeuden luonnehti-minen saamisoikeudeksi sisältää ajatuksen panttioikeuteen sisältyvästä suoritusvelvollisuudesta, joka on mahdollista laiminlyödä.

Ruotsin oikeustieteessä panttioikeutta on kuvattu esineoikeudellisesti suojatuksi oikeudeksi, joka antaa haltijalleen valtuuden ottaa suorit-us pantatusta omaisuudesta tietyllä etuoikeudella, jos suoritusvelvollisuutta ei asianmukaisesti täytetä.¹³ Panttioikeus tarkoittaa tällöin niitä kelpuu-tusmuotoja, jotka panttivelkojalla on käytössään.¹⁴ Myös Ruotsin oikeu-den mukaan panttioikeus voi olla olemassa ilman erillistä saamisoikeut-ta, ts. panttioikeus ei ole saamisoikeuteen nähden liitännäinen oikeus.

määrätyssä ajassa. Panttikohteen arvo kuuluu konstruktion mukaan ehdon täyttymiseen asti pantinomitajalle. Ks. *Kaisto* 2002 s. 12.

¹⁰ Lov om pant (8.2.1980 nr. 2) 1 luvun 1 §: ”Med panterett menes en særrett til å søke dekning for et krav (panttekravet) i ett eller flere bestemte formuesgoder (pantet).” Ks. tarkemmin pantti-oikeuden määritelmästä esim. *Kjelstrup* 1996 s. 15–18 ja *Brækhus II* 2000 s. 3–7.

¹¹ Ks. *Kjelstrup* 1996 s. 81 ja *Brækhus II* 2000 s. 215.

¹² *Von Eyben* 1980 s. 7: ”Panteretten kan bestemmes som en fordringsret, der hjemler kreditor særlige fyldestgørelsemåder og i større eller mindre udstrækning begrænser debtors råden over det pantsatte.” Ks. myös *Vinding Kruse* 1951 s. 1347–1359 ja *Krag Jespersen JJ von Eyben* 1982 passim, erit. s. 119–126. Vrt. *Højrup* 1975 s. 7, joka on pitänyt vallitsevaa määritelmää liian laajana (koska sen nojalla esim. omistuksenpidätys voidaan lukea panttioikeudeksi). Hän on määritellyt panttioikeuden oikeustoimella perustetuksi tai lainsäädännökseen perustuvaksi oikeudeksi, joka suo-rituksen laiminlyöntitilanteessa antaa haltijalleen oikeuden hakea suoritusta etuoikeudella panttiesi-neestä, jota koskevaa omistajan tosiasiallista ja oikeudellista määräämisvaltaa panttioikeus rajoittaa.

¹³ *Undén I* 1976 s. 166: ”Panträtten kan enligt svensk rätt karaktäriseras såsom en sakrättsligt skyddad rätt som giver panthavaren befogenhet att, när en viss prestation icke behörigen erlägges, tillgodogöra sig dess värde ur den förpantade egendomen med viss förmånsrätt.” Näin myös *Walin* 1998 s. 15–16 ja *Håstad* 2000 s. 285. Ks. panttioikeuskäsitteestä myös *Helander* 1984 s. 36–52. Erityisesti kiinteistöpanntioikeuden osalta ks. *Undén II* 1970 s. 287–289.

¹⁴ Ks. *Rodhe* 1985 s. 129–132 ja 384, joka on käyttänyt termiä ”täckningsbefogenheter” kuvaamaan niitä oikeuksia, joita panttivelkojalla on panttiin. Oikeuksiin kuuluvat 1) oikeus pitää hallussaan käteispanntia, 2) oikeus käynnistää panttiin kohdistuva pakkotäytäntöönpano, 3) oi-

Saksassa panttioikeuden sisältöä koskevat säännökset on sisällytetty itse lakitekstiin (BGB:n kolmanteen kirjaan, joka koskee esineoikeuksia). Näiden säännösten mukaan panttioikeuden ydin on siihen liittyvä *panttikohteen hyödyntämisvalta*: omaisuus on vakuutena saatavan suorittamiseksi, ja jollei maksua tapahdu, pantti voidaan hyödyntää maksun saamiseksi panttikohteesta.¹⁵ Panttioikeus on *ehdollinen* (oikeus aktualisoituu vain panttioikeuden erääntyessä), *kattaa tarkasti määrätyn rahassumman* ja kohdistuu *yksilöityyn kohteeseen*.¹⁶

Uusi maakaari sekä laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta toivat mukanaan myös Suomen oikeuteen eräitä panttioikeuden sisällön ja määrittelyn kannalta mielenkiintoisia säännöksiä, jotka eivät kuitenkaan suoraan sisällä yleistä panttioikeuden määritelmää. Näistä säännöksistä on silti saatavissa laintasoista johtoa siihen, mitkä ovat panttioikeuden sisällön elementtejä Suomen oikeuden mukaan.

TakL 2 §:n 8-kohdan mukaan vierasvelkapanttauksella tarkoitetaan sitoumusta, jonka perusteella sitoumuksen antaja (pantinantaja) antaa omaisuuttaan (pantin) velkojalle toisen henkilön velvoitteen suorittamisen vakuudeksi. Määritelmä koskee vierasvelkapanttausta, mutta se on laajennettavissa mutatis mutandis koskemaan yleisesti panttausta: panttauksella tarkoitetaan sitoumusta, jonka perusteella sitoumuksen antaja (pantinantaja) antaa omaisuuttaan (pantin) velkojalle tietyn velvoitteen suorittamisen vakuudeksi. Säännöksen nojalla panttioikeus on määriteltävissä oikeudeksi, joka velkojalla on velallisen *velvoitteen suorittamisen vakuutena*.

MK 17:2:n mukaan panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi (tai jos panttikirja on luovutettu myö-

keus saada suoritus tietyllä etuoikeudella pantin myyntihinnasta ja 4) oikeus saada suoritus panttikohteen pakkolunastuskorvauksesta ja vakuutuskorvauksesta. *Rodhen* mukaan panttioikeuteen ei kuulu se ei-henkilökohtainen saamisoikeus, joka täytyy olla olemassa, jotta panttioikeuden kattamistehtävällä olisi merkitystä.

¹⁵ Ks. *Baur* 1983 s. 22: ”– der Eigentümer gibt ein Pfand zur Sicherung einer Forderung”, ja sama s. 582: ”Will der Schuldner einem Gläubiger die Verwertungsbefugnis an einem zu seinem Vermögen gehörenden Gegenstand übertragen, so ist die dafür vom Gesetz zur Verfügung gestellte Regelform *das Pfandrecht* (Grundpfandrecht – Pfandrecht an beweglichen Sachen – Pfandrecht an Forderungen und sonstigen Rechten).”

Saksassa vallitsevan käsityksen mukaan panttioikeus niin kiinteään kuin irtaimeenkin omaisuuteen on panttikohteen hyödyntämisoikeus maksun saamiseksi panttikohteesta (die Theorie des dinglichen Verwertungsrechts). Ks. *Baur* 1983 s. 331, *Schapp* 1995 s. 215–221 ja 291 sekä *Wolf* 2001 s. 368–371. Aikaisemmin kannatusta ovat saaneet myös ns. reaaliobligaatioteoria (pantinomistaja vastaa suorituksesta, mutta vain panttiesineellä) ja esinevelkateoria (vastuu panttiesineen arvolla on tosin ensisijainen, mutta tätä velvollisuutta vastaa myös omistajan [ei täytäntönpanttavissa oleva] henkilökohtainen vastuu). Näistä ks. *Baur* 1983 s. 331–332.

Hyödyntäminen tarkoittaa käytännössä yleisimmin panttikohteen realisointia myymällä (*Versteigerung*) mutta kiinteistön osalta kyseeseen voi (harvemmin) tulla saatavan maksaminen myös kiinteistön käytöstä saatavilla tuloilla (*Verwaltung*). Ks. *Jauernig* 1999b s. 82–87 ja 107.

¹⁶ Ks. *Baur* 1983 s. 330.

hemmin syntyvän saamisen vakuudeksi, panttioikeus saadaan, kun saaminen syntyy). Myös tästä säännöksestä käy selvästi ilmi, että *panttioikeus on velkojan saatavan vakuudeksi perustettava oikeus*.

MK 17:5:ssä on kiinteistöpanttioikeuden sisällön legaalimääritelmä. Säännöksen mukaan panttioikeuden sisältönä on se, että velkojalla on panttioikeuden perusteella oikeus saada maksu saamiselleen, kun kiinteistöstä kertyneitä varoja jaetaan ulosoton tai lunastuksen vuoksi taikka muutoin viranomaisen toimesta, ja että panttioikeus tuottaa kiinnityksen mukaisen etusijan saamiselle. Säännöksen perusteluissa todetaan panttioikeuden tarkoituksena olevan varmistaa saamisen maksaminen siinä tapauksessa, että velallinen ei vapaaehtoisesti maksa velkaansa.¹⁷ Säännös koskee kiinteistöpanttioikeutta, mutta se on yleistettävissä koskemaan kaikkia panttioikeuksia jotakuinkin seuraavasti: panttioikeuden perusteella velkojalla on *oikeus saada maksu saamiselleen tiettyllä etuoikeudella panttikohteen edustamasta varallisuusarvosta*.

Lakitekstissä olevat panttioikeusluonnehdinnat kuvaavat yleisellä tasolla panttioikeuden *vakuusluonte*en ja sen, että panttioikeuteen sisältyy *oikeus saada maksu panttikohteen arvosta*. Panttioikeuden sisällön määrittelemiseksi tarkemmin on kuitenkin syytä tarkastella lähemmin myös *panttioikeuden kohdetta*, niitä *päämääriä*, joita panttioikeudella tavoitellaan, ja *pantinhaltijan oikeusasemaa*. Tällöin ei ole riittävää, että panttioikeuden tavoitteena sanotaan olevan turvata pantinhaltija-velkojan suorituksensaantioikeus. Sen sijaan kysymystä on lähestyttävä analyttisemmin ja tarkasteltava, mitkä ovat ne *panttioikeuden osatekijät*, joilla tähän tavoitteeseen päästään, ja mikä lopulta on velkojan suorituksensaantioikeuden sisältö.

Panttikohteenä voi olla oikeus (esim. saamisoikeus tai jopa panttioikeus, ks. KK 10:6) tai yksilöity kiinteä tai irtain omaisuus, jolla on varallisuusarvoa. Riippumatta siitä, kuinka panttioikeus teoreettisesti konstruoidaan, panttioikeudella tavoitellaan lopulta aina panttikohteen edustamaa *rahallista varallisuusarvoa*.¹⁸ Esineen varallisuusarvo voi perustua joko esineen tai oikeuden käyttöhyödyntämiseen ja/tai sen edustamaan taloudelliseen arvoon vaihdannassa. Suomen oikeuden mukaan pantin merkitys laiminlyödyn saatavan täyttämisesä perustuu *pantin edustamaan vaihtoarvoon*.¹⁹ Esineeseen liittyvät varallisuus-

¹⁷ HE 1994:120 s. 112. Ks. myös KM 1989:53 s. 73, jossa todetaan panttioikeuden sisällöllisesti merkitsevän sitä, että panttioikeuden haltija saa hakea saamisensa maksettavaksi pantatusta kiinteistöstä, jos velallinen ei ole suorittanut velvoitettaan sopimuksen mukaisesti.

¹⁸ Ks. myös Wrede – Caselius I 1946 s. 311.

¹⁹ Hakulinen 1965 s. 5 toteaa, että sikäli kuin oikeudella on vaihtoarvoa, se voidaan oikeudenhaltijan varallisuuteen kuuluvana pakkotoimin käyttää hänen velkansa maksuun. Tästä arvosta voidaan käyttää myös nimitystä realisaatioarvo. Ks. Taxell 1949 s. 8.

Joissain maissa, kuten Norjassa, Tanskassa ja Saksassa, pantin arvo vakuutena voi perustua myös sen käyttämistä saatavaan tuloon. Ks. jäljempänä jakso 2.4 sekä Norjan osalta esim. Brækhus II 2000 s. 437–454, Tanskan osalta esim. Gomard 1997 s. 363–372 ja Saksan osalta esim. Jauernig 1999b s. 118–119.

arvot kuuluvat pääsääntöisesti esineen omistajalle, mutta myös rajoitettuun esineoikeuteen (esim. vuokraoikeus) voi liittyä käyttöarvon lisäksi vaihtoarvoa, jos oikeus on siirtokelpoinen.

Tässä yhteydessä on syytä huomata käsitteiden *esine* ja *omaisuus* välinen ero. Esineellä tarkoitetaan rajoitettua aineellista kappaletta, johon ihmisellä on määräämisvaltaa. Omaisuuden käsite sen sijaan muodostetaan oikeuksien tasolla, jolloin omaisuus koostuu varallisuusoikeuksista (omistusoikeudesta ja rajoitetusta esineoikeuksista, kuten esim. vuokra- ja panttioikeudesta). Nämä oikeudet tarkoittavat niitä oikeusasemia, jotka henkilöllä tietyn esineen suhteen voi olla.²⁰

Panttioikeuden *kohteena* voidaan tosiasiaissa pitää sitä oikeutta eli *oikeusasemaa* (normaalisti omistusoikeus), joka panttaajalla on kyseiseen varallisuusobjektiin.²¹ Pantinantaja luo panttauksella pantinsaajalle oikeusaseman, jonka perusteella pantinsaajalla on oikeus sovittujen ehtojen täyttyessä määrätä oikeusasemasta, joka pantinantajalla itsellään panttikohteeseen on.

Esim. omistajan oikeusasemaan (omistusoikeuden sisältöön) kuuluu oikeus esineen hyväksikäyttöön (omistajan hallintaoikeus), oikeus määrätä esineen hyväksikäyttöön kohdistuvista faktisista oikeutuksista (omistajan kompetenssi) ja tietynasteinen dynaaminen suoja.²² Panttioikeus sisältää haltijalleen oikeutuksen tämän oikeusaseman (silloin kun panttikohteena on siis omistusoikeus) muodostamaan rahalliseen (realisaatio)arvoon.²³

²⁰ Ks. *Kartio* 2001 s. 63 ja 114–123 ja *Tepora* 2003 s. 28–37 ja 43–44. Kiinteää omaisuutta on omistusoikeus kiinteistöön sekä eräät omistusoikeutta lähellä olevat oikeudet kiinteistöön. Kaikki muut varallisuusoikeudet ovat irtainta omaisuutta (omistusoikeus irtaimen esineeseen ja rajoitetut esineoikeudet kiinteisiin ja irtaimiin esineisiin).

²¹ Ks. *Taxell* 1949 s. 19–20, *Havansi* 1992a s. 72 ja *Brækhus* II 2000 s. 22. Vrt. *Caselius* 1925 s. 32–33 ja *Kaisto* 2001 s. 550.

²² Ks. *Zitting* 1951 s. 7 ja 25–38 ja 100–102. Omistajan hallintaoikeus tarkoittaa yksinomaista (staattisesti) suojattua käyttövapautta esineeseen. Omistajan kompetenssin keskeinen ilmenemismuoto on omistusoikeuden luovutuskelpoisuus. Lisäksi omistajan oikeutuksiin kuuluvat luottokompetenssi (reaali- ja henkilöluottokompetenssi), rajoitettujen esineoikeuksien perustamiskompetenssi ja periytymiskompetenssi. Ks. *Kartio* 2001 s. 191–193 ja *Tepora* 2003 s. 49–51.

²³ Kun esim. omistusoikeuden kohteena on lopulta esine (ks. esim. *Kartio* 2001 s. 200), myös panttioikeuden viimesijaisena kohteena voitaisiin sanoa olevan esine (tai sellainen varallisuus-oikeus, jolla ei ole yhteyttä konkreettisiin esineisiin). Panttioikeuden kohdistumista nimenomaan esineeseen eikä omaisuuteen voitaisiin perustella myös sillä, että panttioikeus voi liittyä omistajattomaan esineeseen; panttioikeus irtaimen esineeseen ei häviä, vaikka omistaja hylkäämällä menettäisi omistusoikeutensa. Ks. *Zitting – Rautiala* 1982 s. 10. Tässäkin tapauksessa pantinhaltijan kannalta keskeinen tekijä eli pantin varallisuusarvo kuitenkin muodostuu siitä, että joku voi pakkorealisaatiomenettelyn kautta saada esineeseen omistusoikeuden ja on valmis tästä omistusoikeudesta maksamaan. Näin ollen panttioikeuden kohteena voidaan tällöinkin sanoa olevan omistajan oikeusasema.

Vrt. *Hakulinen* 1965 s. 18, joka toteaa, että ”näennäisesti on esineoikeuden kohteena ’suoritus’ siinä tapauksessa, että oikeudenhaltijalla on valta käyttää hyväkseen ns. rajoitetun esineoikeuden arvo muuttamalla esineoikeuden alaista omaisuutta rahaksi. Tällainen valta on panttioikeuden haltijalla, joka voi kohdistaa suoritusvaatimuksen esineen omistajaan saadakseen maksun pantilla turvasta saamisestaan. Mutta tällöinkin esineoikeuden varsinaisena kohteena on esine eikä suoritus”.

Panttioikeuden kohteena on siis *yksilöity omaisuusobjekti*, ja oikeuden tarkoituksena on *varmistaa*, että *velkoja saa viime kädessä suorituksen tämän kohteen edustamasta varallisuusarvosta*.²⁴ Tämä suorituksensaantioikeuden turvaaminen edellyttää, että pantinhaltijan saamisen katteena säilyy koko luottoajan tämä rahaksi muutettavissa oleva panttiesine ja että pantinhaltija saa suorituksen tästä panttikohteesta ennen etuoikeudettomia velkoja ja toisaalta ennen huonompisijaisia esinevakuusvelkoja.

Edellä mainittuun tavoitteeseen päästään siten, että panttioikeuden perustaminen ensinnäkin *sitoo*²⁵ velkojan suorituksensaantioikeuden tiettyyn yksilöityyn panttiobjektiin. Tällöin esineen omistusoikeuden muutokset tai omistajan toteuttamat muut esinettä koskevat oikeudelliset disponoinnit taikka pääsääntöisesti myöskään muutokset esineen oikeudellisessa asemassa²⁶ eivät vaikuta pantinhaltijan oikeusasemaan.²⁷ Toiseksi panttioikeuteen liittyy aina *etuoikeus* panttiesineen edustamaan varallisuusarvoon. Näin panttioikeus estää myös sen, että panttiesineen omistajan muut velkojat (tavalliset velkojat ja myöhemmät panttivelkojat) voisivat toimillaan heikentää panttivelkojan suorituksensaantioikeutta vaatimalla maksua velkojan omaisuudesta omien saataviensa suorittamiseksi ohittaen pantinhaltijan suorituksensaantioikeuden.

Asianmukaisesti perustetun ja julkivarmistetun panttioikeuden haltija on siis *suojattu pantinantajan seuraajia (kollisiosuoja takautuvassa sivullissuhteessa) vastaan*²⁸ ja toisaalta muita velkoja vastaan myöhemmän konkurssin, ulosmittauksen tai uuden panttauksen varalta (*etuoikeus maksun saantiin sekä kollisiosuoja konkurssi- ja ulosmittausvelkoja vastaan*).²⁹ Panttioikeuden sivullis-

²⁴ Taxell 1949 s. 2 on määritellyt panttioikeuden tarkoituksen seuraavasti: ”Det är dels att ge panthavaren (borgenären) säkerhet, dels att erbjuda honom möjlighet till ekonomisk gottgörelse ur pantföremålet (panten).”

²⁵ Ks. myös Baur 1983 s. 317, joka toteaa, että panttioikeus varaa panttikohteen velkojalle.

²⁶ Muutoksilla pantin oikeudellisessa asemassa tarkoitetaan mm. panttiesineen mahdollisessa rekisteritilanteessa tapahtuvia muutoksia (panttivelkojan suojasta tällaisissa tapauksissa ks. esim. AlusRekL 32 § ja AutoKiinL 16 §) ja panttikohteen oikeudelliseen asemaan kohdistuvia viranomaistoimia (panttivelkojan suojasta näissä tapauksissa ks. esim. LunL 55.1 § ja 67 §, MK 16:10 ja 17:9.1 ja näihin liittyen KML 28 § ja 29 §). Pantinhaltijan suoja panttikohteen oikeudellisen aseman muutoksissa vaihtelee: kyseeseen voi tulla esim. ehdoton kielto toteuttaa tällaisia muutoksia, toteutettujen muutoksen sitomattomuus pantinhaltijaa kohtaan, oikeus surrogaattiin (ns. surrogaattiperiaate) tai vaatimus pantinhaltijan suostumuksesta muutoksen aikaansaamiseksi. Ks. tarkemmin *Havansi* 1992a s. 332–347.

²⁷ Riittävä ja asianmukainen panttioikeus poistaa siten luoton aikaulottuvuuteen kuuluvat tietyt riskit (ensinnäkin velallisen henkilöön liittyvän riskin sitoessaan suorituksensaannin yksilöityyn esineeseen ja toiseksi panttiesineen oikeudellisen aseman, ulottuvuuden ja omistuksen muutoksiin liittyvät riskit). Toisaalta panttioikeus sisältää riskin pantin arvon kehityksestä ja säilymisestä.

Täysivoimaisen panttioikeuden tulee tuottaa etusija niin kilpaileviin velkojiin kuin panttiesineen uuteenkin omistajaan nähden. Ks. *Havansi* I 1979 s. 93 ja *Rodhe* 1985 s. 292 ja 387–388.

²⁸ Tästä panttioikeuden säilymisestä panttikohteen omistajanvaihduksesta huolimatta on nimenomainen säännös MK:ssa (MK 17:5).

²⁹ Konkurssi- ja ulosottotilanteessa muita velkoja vastaan kohdistuvan suojan kannalta keskeisiä säännöksiä ovat KonkL 17:8 (ks. HE 2003:26 s. 158–159), UL 4:12, UL 5:27 ja UL 5:28 sekä

suojasta, suojasta panttikohteessa tapahtuvia muutoksia vastaan ja panttioikeuteen liittyvästä etuoikeudesta voidaan käyttää nimitystä panttioikeuden *suoja-funktio*.³⁰ Nimenomaan mainitut panttioikeuden osatekijät varmistavat, että muutokset panttikohteen omistuksessa ja velallisen varallisuusasemassa sekä muiden velkojien toimet eivät vaikuta pantinhaltijan asemaan. Suojafunktio jakautuu siis *oikeudelliseen suojaan* (sivullissuoja ja suoja panttikohteen oikeudellisia muutoksia vastaan) ja *toisaalta taloudelliseen suojaan* (etuoikeus).

Panttivelkojan suoja pantinantajan seuraajia ja velkojia vastaan on rinnastettavissa luovutuksensaajan vaihdantasuojaan luovuttajan seuraajia ja velkojia vastaan.³¹ Asianmukaisesti julkivarmistettu panttioikeus antaa pantinhaltijalle suojan panttikohteen tai sen osan luovutuksia³² vastaan. *Havansi* käyttää tästä suojasta nimitystä *pysyvä esinevastuu*.³³

Pantinhaltijan suoja muiden velkojien saamisoikeuksia vastaan tarkoittaa sitä, että velkojat eivät voi syrjäyttää panttivelkojan oikeutta suorituksen saantiin panttiesineen arvosta (suoja muiden velkojien käynnistämistä täytäntöönpanotoimissa).³⁴ *Havansi* puhuu tätä suojaa tarkoittaan panttioikeuden *korkeasijaisesta erityisestä etuoikeudesta*.³⁵

Myös etuoikeusjärjestys voidaan nähdä kollisionratkaisunormina samalla tavoin kuin sivullissuojaa koskevat normit. Etuoikeusjärjestys säätelee taloudellisia kollisioita, kun taas sivullissuojassa kyse on oikeudellisten kollisioiden ratkaisunormeista.³⁶ Etuoikeus suojaa velkojaa samaan varallisuuskohteeseen kohdistuvia muiden velkojien suorituksen-saantivaatimuksia vastaan. Tällöin oikeudenhaltijoilla on MJL:n mukainen etuoikeus ja samanlaisten esineoikeuksien haltijoista aikaisemman oikeuden haltijalla on lähtökohtaisesti parempi oikeus maksun saantiin varallisuuskohteesta kuin myöhemmin perustetun oikeuden haltijalla.³⁷

etuoikeussäännökset MJL 1.2 §, 3 § ja 5 §, UL 5:26, ArvoOTL 26 §, MeriL 3:3, MeriL 3:14, AlusKiinL 30 § ja Ilma-alusKiinL 4.1 §. Seuraajia vastaan kohdistuvan suojan (synnyn ja tehokkuuden) kannalta keskeisiä ovat KK 11:4 ja 12:4, VKL 14 § ja 31.2 § verr. 10 §:ään, OYL 3:9.1 ja MK 17:5.2.

³⁰ Vrt. *Havansi* 1992a s. 31–32, joka käyttää termiä vakuusfunktio panttioikeuden reaalityaloudellisen funktion synonyymina. *Havansin* mukaan panttioikeus reaalityaloudelliselta kannalta on paitsi maksuturvan ennakkotae myös ei-toivotun suorituslaininlyönnin varalta toivottu pakko-keino maksun saannissa. – Ks. myös *Baur* 1983 s. 48, joka puhuu omistusoikeuden yhteydessä suojafunktiosta (die Schutzfunktion).

³¹ Ks. *Zitting* 1989 s. 87 ja 101.

³² Poikkeuksena on yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden luovutus, joka katkaisee luovutetun omaisuuteen kohdistuvan panttioikeuden. Yrityskiinnitysvakuutta ei tästä johtuen teoreettis-systemaattiselta kannalta voidakaan pitää varsinaisena panttioikeutena. Ks. *Havansi* 1992a s. 292.

³³ *Havansi* 1992a s. 239.

³⁴ Ks. *Taxell* 1949 s. 10–11.

³⁵ *Havansi* 1992a s. 161 ja 239.

³⁶ Ks. *Tepora* 1981 s. 7 ja 51–59.

³⁷ Ks. myös *Hessler* 1973 s. 333–336, joka erottaa faktisen kollision (faktisk kollision) ja arvokollision (värdekollision). Faktisessa kollisiossa on kyse kahden (tai useamman) toisensa syrjäyttävän (koskevat samaa kohdetta ja ovat yhteensovittamattomia) oikeuden välisestä

Caselius toteaa, että etuoikeus ei kuitenkaan ole subjektiiviseen oikeuteen (siis tässä tapauksessa panttioikeuteen) kuuluva sisällöllinen ominaisuus vaan ainoastaan useiden oikeuksien laissa säädeltä suhde.³⁸ Etuoikeus siis ilmaisee, että varallisuus-oikeudella on tietty etusija pakkotäytäntöönpanossa sitä varten säädetyn etusijajärjestyksen mukaisesti. *Teporran* mukaan ei voida esim. sanoa, että asema etuoikeusjärjestyksessä kuuluisi pantti- ja pidätys-oikeuden tai käyttö-oikeuden sisältöön yhtenä alamomenttina. Etuoikeus on puhtaasti oikeuden sisällön ulkopuolella oleva (oikeuden ja kilpailevan oikeuden välinen) vertailutulos, joka on oikeudellisesti säännelty.³⁹

Em. käsitys, että panttioikeus on konstruoitavissa myös ilman asemaa etuoikeusjärjestyksessä, on teoreettisesti perusteltavissa. Panttioikeus on pelkistetyimmillään oikeus saada suoritus yksilöidystä esineestä, eikä tämä oikeus välttämättä edellytä etuoikeuden olemassaoloa. Käytännössä panttioikeuteen yhdistetty etuoikeus on kuitenkin olennainen osatekijä panttioikeuden tavoitteiden toteutumisessa ja velkojan aseman turvaamisessa.⁴⁰ Oikeusjärjestyksemme ei myöskään tunne panttioikeutta, johon ei liittyisi etuoikeutta. Panttioikeuden merkitys vakuutena ja hyvä asema täytäntöönpanossa johtuvat siitä, että panttioikeus ei ainoastaan kiinnitä velkojan suorituksensaantioikeutta tiettyyn esineeseen vaan panttioikeuteen aina liittyy myös oikeus saada suoritus tästä suoritukseen varatusta esineestä tietyllä (hyväsijaisella) etuoikeudella. Näin ollen panttioikeudesta *velkojan oikeusasemana* ei voida puhua ilman, että samalla huomioidaan panttioikeuteen yhdistetty etuoikeus ja sen vaikutus panttivelkojan oikeusasemaan.⁴¹

Suorituksen saaminen yksilöidystä omaisuuskohteesta edellyttää luonnollisesti (vastuun pysyvyyden lisäksi) oikeutta hyödyntää panttikohteen edustama varallisuusarvo panttioikeuden turvaaman saamisoikeuden suoritukseksi. Tämän päämäärän toteuttamiseksi panttioikeus *oikeuttaa velkojan käynnistämään panttiesineen realisointitoimenpiteet*, jos maksusuoritusta ei sovittu mukaisesti tehdä.⁴² Tällöin voidaan puhua panttioikeuden *realisointifunktiosta*, jota on pidetty panttioikeuden keskeisimpänä osatekijänä.⁴³ Panttioikeuden lopullinen

kollisiosta, kun taas arvokollisiossa oikeudet ovat yhteensovitettavissa, mutta oikeuksilla on erilainen etusija. Faktisessa kollisiossa konfliktinratkaisu on ekstinktio ja arvokollisiossa prioriteetti. Ks. *Jensen* 2001 s. 92.

³⁸ *Caselius* 1924 s. 76–81.

³⁹ *Tepora* 1981 s. 6. Ks. myös *Ollinen I* 1938 s. 36 av. 45.

⁴⁰ Esim. kiinteistöpanttioikeuden sisältönä on MK 17:5:n mukaan nimenomaan oikeus saada maksu saamiselle *tietyllä etuoikeudella*, kun kiinteistöstä kertyneitä varoja jaetaan viranomaisen toimesta. Ks. myös *Hessler* 1973 s. 346, joka nimenomaan toteaa, että juuri etuoikeus on vakuusoikeuden ydin.

⁴¹ Loppujen lopuksi etuoikeuden ja panttioikeuden välinen suhde onkin tarkoituksenmukaisuusnäkökohtiin perustuva määrittelykysymys.

⁴² Realisoimisoikeus konkretisoituu vasta, kun panttioikeus on erääntynyt. Realisointioikeus on panttioikeuden erääntymiseen saakka ainoastaan potentiaalinen oikeus. Ks. myös *Baur* 1983 s. 330.

⁴³ Ks. *Zitting* 1951 s. 36 av. 24 ja *Taxell* 1949 s. 10, 259 ja 265.

tarkoitus, *suorituksensaantioikeus yksilöidystä esineestä*, toteutuu nimenomaan realisointimenettelyssä. Panttioikeuden realisointifunktion voidaan Suomen oikeuden mukaan sanoa merkitsevän oikeutta saada aikaan *vastikkeellinen muutos* esineen omistusoikeusasemassa eli täsmällisemmin ilmaistuna omistajan hallintaoikeuden subjektin vaihdos rahamääräistä vastiketta vastaan.⁴⁴ Reaali-taloudelliselta kannalta panttioikeuden voidaan siten sanoa kohdistuvan nimenomaan panttikohteen arvoon.

Pantinantajan ja pantinsaajan välisen *henkilörelaation tasolla* panttioikeuden perustamisen voidaan hahmottaa merkitsevän sekundaarisen oikeuden eli omistajan kompetenssiin kuuluvan *realisointikompetenssin* (ts. mahdollisuuden omistajan oikeusaseman luovuttamiseen toiselle vastikkeellisesti) *perustamista myös pantinsaajalle*. Pantinsaaja voi käyttää oikeuttaan pantinomistajan kanssa tekemänsä panttaussopimuksen (ja/tai laissa määrättyjen) ehtojen mukaisesti.⁴⁵ Pantinhaltijan kompetenssia vastaa panttikohteen *omistajan sidonnaisuus*: omistaja on sidottu siihen, että hän pantinhaltijan käyttäessä realisointioikeuttaan menettää omistajan oikeusasemansa kiinteistöön luovutuksensaajan hyväksi.⁴⁶ Realisointikompetenssi on tällöin jaettu pantinomistajan ja pantinhaltijan kesken: omistaja voi luovuttaa esineen vain pantinhaltijan realisointioikeuden rasittamana.

Jos pantinhaltijalla on omatoiminen panttikohteen realisointivalta, sekundaarista oikeutta käyttää luonnollisesti pantinhaltija itse. Sen sijaan silloin kun pantinhaltijalla ei ole itsenäistä realisaatiovaltaa vaan realisointi edellyttää viranomaistoimia (tai faktisesti tapahtuu viranomaistoimin), tilanne on soveliaimmin jäsennettävissä niin, että pantinhaltijalle kuuluvaa realisointikompe-

⁴⁴ Panttioikeuden realisointifunktion sijasta voitaisiin käyttää myös termiä *hyödyntämisfunktio*, koska (kuten edellä alaviitteessä 19 todettiin) panttikohteen omistusoikeuden luovuttaminen ei välttämättä ole ainoa mahdollisuus hyödyntää panttikohteen varallisuusarvoa. Toisaalta myös termillä panttrealisaatio voidaan kuitenkin laajassa mielessä tarkoittaa ylipäätään kaikkia niitä menettelytapoja, joiden avulla panttikohteesta saadaan suoritus panttisaatavaan. Kun Suomen oikeuden mukaan panttiesineen hyödyntäminen tarkoittaa panttikohteen omistusoikeuden luovuttamista uudelle omistajalle, panttioikeuden realisointifunktion sisältö vastaa Suomen oikeuden mukaan nimenomaan pantin realisointia termin yleismerkityksessä. Huomattakoon kuitenkin, että RahVakL:n soveltuessa RahVakL 6 § mahdollistaa rahoitusmarkkinoilla ja yritysrahoituksessa käytettävien arvopapereiden osalta nykyisin sen, että realisointifunktio voi sisältää myös panttina olevien arvopapereiden siirtymisen suoraan velkojan omistukseen erääntyneen velan suorittamiseksi. Ks. HE 2003:133 s. 42–44.

⁴⁵ Ks. *Zitting* 1951 s. 36–37. Ks. myös *Schapp* 1995 s. 217. – Tämä tarkoittaa, että panttioikeuden voidaan ”avattuna” hahmottaa vastaavan konkreettisesti esim. seuraavanlaista tilannetta: A luovuttaa panttikohteen (esim. asunto-osakkeet) B:n haltuun ja sopii samalla, että mikäli hän ei maksa B:lle 10 000 euroa kuukauden kuluessa, B saa luovuttaa panttiobjektin sivulliselle ja ottaa suorituksen saadusta vastikkeesta. Mikäli kyseessä olisi esine, jota ei voida luovuttaa B:n haltuun (esim. kiinteistö), A:n ja B:n välinen sopimus kirjattaisiin julkiseen rekisteriin.

⁴⁶ Ks. *Zitting* LM 1952 s. 518 ja *Kartio* 1974 s. 43. Pantinhaltijan realisointikompetenssi ja vastaavasti pantinomistajan sidonnaisuus kuuluvat pantinhaltijan oikeusaseman dynaamiseen puoleen.

tenssia käyttää ulosottomies pantinhaltijan puolesta. Myös kiinnityspanttitalanteissa voidaan sekundaarisen oikeuden kuitenkin sanoa olevan nimenomaan pantinhaltijalla, koska hän voi aina saada aikaan yksilöidyn panttikohteen omistajanvaihdoksen (vaikkakin ulosottomiehen välityksin).

Panttioikeuden realisointifunktion tavanomaisesta ulosottotäytäntöönpanosta kaikkien panttioikeuksien kohdalla erottaa nimenomaan se, että osapuolet jo *etukäteen* (myös kolmansia ja täytäntöönpanoviranomaisia) *sitovasti sopivat, mikä varallisuusesine* käytetään suoritushäiriötilanteessa saatavan maksamiin. Pantinhaltija-velkojan voi siis sanoa saavan panttiobjektiin kohdistuvan sekundaarioikeuden jo ennen täytäntöönpanovaihetta siitä lukien, kun kiinteistön yksilöinti luoton perustaksi tapahtuu.⁴⁷ Panttioikeus voidaan näin nähdä nimenomaan *toisen omistamaan yksilöityyn esineeseen kohdistuvana velkojan oikeutena*.

Panttioikeuden realisointifunktion erityispiirteistä voidaan todeta, että siihen liittyy muiden panttioikeuksien kuin yritys kiinnityksen osalta joi-takin menettelyllisiä etuuksia. Ensinnäkin *pantinhaltija on separatisti* (ex jure crediti), jolloin hänen ei tarvitse alistua muun velkojan käynnistämään konkurssiin (eikä varsinaisesti valvoa saatavaansa, jollei hän halua suoritusta myös konkurssiin luovutetusta omaisuudesta⁴⁸). Pantinhaltija voi siis ryhtyä realisointitoimenpiteisiin konkurssista huolimatta (KonkL 17:11).⁴⁹ Toinen menettelyllinen etuus on *käteispanttivelkojan*

⁴⁷ Ks. Zitting 1951 s. 36.

⁴⁸ Jos kyseessä on vierasvelkapantti (tertiuksen antama pantti on vakuutena velasta, josta henkilökohtaisesti vastaa konkurssiin asetettu subjekti), panttivelkojan on kuitenkin syytä valvoa saatavansa täysimääräisenä päävelallisen konkurssissa. Tämä johtuu siitä, että jos velkoja jättää saatavansa ilmoittamatta maksukyvottomyysmenettelyssä, vierasvelkapantinantaja vapautuu panttivastuusta siltä osin kuin velkoja olisi saatavansa valvomalla saanut päävelalle suorituksen velallisen tai konkurssipesän varoista (TakL 16 § verr. 41 §:ään). Ks. myös Saarnilehto – Hemmo – Kartio 2001 s. 1090 ja HE 2003:26 s. 114–115.

⁴⁹ Velkojan etuoikeudet konkurssissa voivat perustua joko omistusoikeuteen (*omistusoikeus-separatistit* eli separatistit ex jure domini, joita ovat esim. omistuksenpidätysmyyjät) tai esinevakuuteen (*velkomusseparatistit* eli separatistit ex jure crediti, joita ovat panttivelkojat ja velkojat, joilla on vakuutena esineeseen kohdistuva pidätysoikeus myyntivaltuuksin). Ks. Havansi 1992b s. 184–186. Yrityskiinnitys ei kuitenkaan tuota velkomusseparatistin asemaa (KonkL 12:11 ja KonkL 17:17). Ks. myös Ojanen – Sutinen 1991 s. 143–145 ja HE 2003:26 s. 168.

Panttivelkoja (pl. yritys kiinnitysvelkoja) on siis velkomusseparatisti, jonka ei varsinaisesti tarvitse valvoa konkurssissa saamis- eikä vakuusoikeuttaan (ks. KonkL 12:6 ja KonkL 12:9), jollei hän halua vaatia maksua saatavalleen myös velallisen muusta omaisuudesta kuin panttikoh-teesta. Ks. HE 2003:26 s. 118. Vaikka panttivelkojalla ei ole varsinaisesti velvollisuutta valvoa saatavaansa, hänen on kuitenkin KonkL 12:9:n mukaisesti ilmoitettava valvontakirjelmään sisällytettävät tiedot saatavastaan ja panttioikeudestaan viimeistään valvontapäivänä tai, mikäli hän ryhtyy vakuuden rahaksimuuttotoimiin ennen valvontapäivää, hyvissä ajoin ennen realisointitoi-miin ryhtymistä. Uuden konkurssilain lähtökohtana siis on, että myös velkomusseparatistien saatavat selvitetään konkurssin yhteydessä samalla tavoin kuin muutkin saatavat. Ks. HE 2003:26 s. 26 ja 119–120. Ks. myös OM 2002:2 s. 149–151. Näin ollen velkomusseparatistitkaan eivät voi kokonaan jättäytyä konkurssimenettelyn ulkopuolelle.

oikeus omatoimiseen panttirealisaatioon (KK 10:2 ja myös RahVakL 6 §), ja kolmas se, että *kiinteistökiinnityspanttia* koskevaan suoritus-tuomioon liittyy *välitön ulosmittausvaikutus* (UL 4:22), joka nopeuttaa ja jossain määrin yksinkertaistaa kiinteistöpannin täytäntöönpanomenet- telyä.

Panttioikeuden realisointiulottuvuus liittyy erottamattomasti panttioikeuden saamisoikeudelliseen perusluonteeseen. Panttikohteen realisointioikeus tar- koittaa käytännössä *pakkokeinoa* panttioikeuteen sisältyvän *esinekohtaisesti rajatun saamisoikeuden* toteuttamiseksi.⁵⁰ Koska panttioikeus viime kädessä tavoittelee suoritusta ja suoritus on saamisoikeuden kohde,⁵¹ myös panttioikeus voidaan tältä osin nähdä nimenomaan saamisoikeutena, jonka perusteella vel-

Vaikka panttivelkojalla separatistina on lähtökohtaisesti oikeus realisoida vakuuskohde kon- kurssista riippumatta, hänen realisointioikeutensa ei ole rajoitukseton. Konkurssipesällä on oi- keus velkojan oikeuksien selvittämiseksi tai konkurssipesän etujen turvaamiseksi enintään kah- den kuukauden ajaksi kieltää panttivelkojaa ryhtymästä pantin rahaksimuuttoon (KonkL 17:12). Ks. HE 2003:26 s. 25–26 ja 163–164. Lisäksi tuomioistuin voi myöntää pesälle oikeuden myydä pesään kuuluvaa panttiomaisuutta, jos pesälle on tehty omaisuudesta ostotarjous, joka ylittää omaisuuden käyvän huutokauppa-arvon, eikä panttivelkoja voi osoittaa, että omaisuudesta olisi saatavissa muulla tavoin parempi kauppahinta (KonkL 17:13). Konkurssipesällä on myös oikeus hakea panttiomaisuuden myyntiä UL:n mukaisessa järjestyksessä ilman panttivelkojan suostu- musta, jos konkurssin alkamisesta on kulunut kolme vuotta (KonkL 17:14). Näin konkurssipesäl- lä on mahdollisuus päästä eroon (kuluja aiheuttavasta) panttikohteesta, mikäli pantinhaltija itse ei ryhdy riittävän ripeästi panttikohteen realisointitoimiin. Ks. HE 2003:26 s. 26 ja 163–168. Ks. myös OM 2002:2 s. 211–216. Em. panttivelkojan oikeuksia ja niiden käyttöä koskevia rajoituksia sekä panttisaatavan ilmoitusvelvollisuutta koskevia säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta toisessa EU:n jäsenvaltiossa sijaitsevaan panttiomaisuuteen (arg. Neuvoston asetus (EY) n:o 1346/2000 maksukyvyttömyysmenettelystä 5 artikla). Ks. HE 2003:26 s. 25 ja 119. KonkL:n realisointi- rajoitukset eivät myöskään koske julkisen kaupankäynnin kohteena olevia arvopapereita (KonkL 17:17.2).

Separatistiasemasta aikaisemman KS:n ajalta ks. *Halila* LM 1975 s. 67–68 ja *Havansi* 1992a s. 423–440 sekä erityisesti konkurssivalvonnan osalta *Halila* 1983 s. 53–55 ja *Havansi* 1992b s. 184–186. Panttivelkojan separatistiasemaa tarkasteltaessa on myös muistettava ne realisointira- joitukset, jotka YSL ja VJL asettavat pantinhaltijalle. Näihin kysymyksiin palataan jäljempänä jaksossa 4.2.

⁵⁰ Subjektiiviselle oikeudelle on tyypillistä, että sen toteuttamiseksi voidaan vedota oikeudelli- siin pakkokeinoihin. Ks. esim. *Koulu* 1984 s. 19, jonka mukaan oikeuden käsitteeseen kuuluu välttämättä se, ”että oikeus voidaan toteuttaa vastoin veloitettun tahtoakin – oikeus, joka ei ole pakolla voimaansaatettavissa, ei ylipäätään ole oikeus”. Siten saamisoikeus edellyttää, että velal- liseen voidaan kohdistaa sanktiouhka. Vrt. *Kaisto* 2001 s. 164.

Panttioikeuteen kuuluva realisointisvalta (sanktiouhka) on saamisoikeuden kääntöpuoli. *Pant- tioikeus itsessään* on siten sekä saamisoikeus että pakkokeino tämän saamisoikeuden toteuttami- seksi. Tiettyjen panttityyppien osalta panttioikeuteen kuuluvan sanktiouhan voi velkoja toteuttaa itse omatoimisesti, kun taas joidenkin muiden panttityyppien osalta edellytetään turvautumista viranomaisten apuun, jotta realisointioikeus voidaan toteuttaa.

Ks. myös *Nikupaavola* 1953 s. 59, joka toteaa, että oikeus pakon käyttöön on saamisoikeuteen kuuluva ominaisuus. Sekä saamisoikeuden että panttioikeuden haltijalla on oikeus ottaa hänelle tuleva suoritus vastapuolen tahdosta riippumatta, jolloin tässä suhteessa saamisoikeuden ja panttioikeuden välillä ei ole eroa.

⁵¹ Ks. *Aurejärvi – Hemmo* 1998 s. 3.

kojalla on oikeus saada maksu (suoritus) yksilöidysti juuri panttiesineen arvosta.⁵² Tätä panttioikeuden osatekijää voidaan kutsua panttioikeuden *saamisfunktionksi*.⁵³ Tavalliseen henkilökohtaiseen saamisoikeuteen verrattuna panttioikeudellisen saamisoikeuden voidaan jäsentää *sisältävän oikeuden maksun saantiin mutta ei kenenkään velvollisuutta maksun suorittamiseen*; puuttuvan velvoiteelementin korvaa yksilöity realisointioikeus. Saamisoikeudelle ja panttioikeudelle on toisaalta yhteistä se, että kummallakaan ei sinällään ole itsenäistä tarkoitusta, vaan ne molemmat päätyvät lopulta tiettyyn suoritukseen.⁵⁴

Koska panttioikeuden saamiselementti määrää panttioikeudellisen suorituksen (ts. panttivastuun) sisällön ja laajuuden sekä liittyy kiinteästi panttioikeuden realisointiulottuvuuteen, siirrytään seuraavaksi tarkemmin tarkastelemaan panttioikeuden saamisoikeudellista luonnetta, saamisoikeuden sisältöä ja suhdetta henkilökohtaiseen saamisoikeuteen.

2.1.2 Panttioikeuden ja henkilökohtaisen saamisoikeuden väliset erot, yhtäläisyydet ja keskinäinen suhde

2.1.2.1 Henkilökohtaisen saamisoikeuden ja panttioikeuden sisältämät käyttäytymisvaatimukset

Velkasuhde voidaan määritellä kahden oikeussubjektin⁵⁵ väliseksi relaatioksi, jossa velkojalla on velalliseen kohdistuva *saamisoikeus* ja velallisella on vuorostaan vastaava *velvoite*.⁵⁶ Velkojalla on saamisoikeutensa perusteella *oikeus vaatia* velalliselta tiettyä suoritusta, ja velallinen voi täyttää velvoitteensa *tekemällä* oikean eli velvoitteen sisällön mukaisen⁵⁷ *suorituksen* velkojalle. Saamis-

⁵² Niin saamisoikeuden kuin panttioikeudenkin tehtävänä oikeushyvän siirtäminen vieraasta oikeuspiiristä subjektin omaan oikeuspiiriin. Ks. *Nikupaavola* 1953 s. 55 ja 157–174.

Vrt. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 402, jossa todetaan, että panttioikeuden selittäminen esinekohtaiseksi saamisoikeudeksi tuntuu mutkikkaalta. Luontevampaa olisi kuvata panttioikeutta takauksen tapaan liitännäisoikeudeksi. Ks. myös HE 2003:133 s. 39.

⁵³ MK 17:5:ssä kiinteistöpanttioikeuden sisällöksi säädetään nimenomaan *oikeus maksun saantiin* kiinteistöstä kertyneitä varoja jaettaessa.

⁵⁴ Ks. *Arnholm* 1962 s. 328, joka toteaa, että ”– panteretten tenderer mot sitt eget opphør, i likhet med det vanlige obligatoriske krav og i motsetning til den vanlige tinglige rett. Panteretten tar sikte på en bestemt *handling*, ikke på å etablere en bestemt *tilstand*.”

⁵⁵ Oikeussubjektuudesta ks. *Kaisto* 2001 s. 125–134.

⁵⁶ Ks. *Hakulinen* 1965 s. 15, *Kivimäki – Ylöstalo* 1981 s. 53–56 ja *Aurejärvi – Hemmo* 1998 s. 1. Samoin Ruotsissa ks. esim. *Rodhe* 1985 s. 91. Vrt. *Hessler* 1973 s. 22–24, 55–58 ja 470–471, jonka mukaan saamisoikeus (fordringsrätt) on sellainen vaade, jonka kohteena on geneerisesti määrätty omaisuus (lajiesine). Tällöin saamisoikeus itsessään on myös omistusoikeusvaade.

⁵⁷ Saamisoikeuden kohteen eli suorituksen sisältöön kuuluvat suorituksen laatu, määrä, suoritus-aika ja -paikka sekä suorituksen tekijä ja suorituksen vastaanottaja. Ks. *Rodhe* 1984 s. 23 ja *Aurejärvi – Hemmo* 1998 s. 3. Velvoitteesta vapautuminen edellyttää oikeanlaista suoritusta kaikkien näiden seikkojen suhteen. Kysymys suorituksen tekijästä tarkoittaa sitä, kuka voi täyttää

oikeus ja velvoite kuvaavat siis samaa asiaa velkasuhteen eri osapuolten näkökulmasta katsottuna.⁵⁸

Kun tavallinen saamisoikeus (eli kääntöpuoleltaan normaali velkavastuu) tarkoittaa velallisen henkilökohtaista suoritusvastuuta, ts. velvollisuutta vastata suorituksesta koko *ulosmittauskelpoisella varallisuudella* (oikeussubjektin kautta rajautuva omaisuuspiiri), panttioikeus merkitsee *esinevastuuta* yksilöidyn esineen arvolla (panttioikeuteen sisältyvä saamisoikeus on oikeus vaatia suoritusta tietyistä esineistä).⁵⁹ Panttioikeudellinen esinevastuu on yksilöidysti rajattua ja rajoitettua esinekohtaista suoritusvastuuta, joka ei riipu omaisuuspiirien rajoista tai niiden ylityksistä ja johon ei sisälly kenenkään henkilökohtaista velkavastuuta koko omaisuudellaan.⁶⁰

Sekä esinekohtaiselle että henkilökohtaiselle rahasaamisoikeudelle on siis yhteistä oikeus varallisuusarvoon, ja erottavaksi tekijäksi jää saamisoikeuden kohteen (eli suorituksen) määrittelyn tapa.⁶¹ Henkilökohtaisen suoritusvastuun ja panttiesinevastuun voidaan kuitenkin sanoa erottavan toisistaan paitsi saamiskohteen määrittelyn tapa myös se *primaarinen suoritus* (tai yleisemmin: käyttäytymisvaatimus), johon vastuutaho on alun alkaen sitoutunut.⁶² Henkilökohtaisessa velkavastuussa velallinen on sitoutunut⁶³ siihen, että hän *tekee* sovituksen mukaisen *suorituksen vapaaehtoisesti* velkojalle. Velallinen voidaan viime kädessä ulosottotoimin pakottaa täyttämään suoritusvelvollisuutensa (ts.

suorituksen velvoitteesta vapauttavin vaikutuksin, ts. ketä vastaan suorituksen laiminlyönnin seuraukset voidaan kohdistaa. Ks. *Rodhe* 1984 s. 158 ja 608.

⁵⁸ Saamisoikeudesta ja velvoitteesta ks. myös *Kaisto* 2000 erit. s. 10–37 ja *Kaisto* 2001 s. 163–166. – Velkasuhde, saamisoikeus ja velvoite ovat peräisin roomalaisesta oikeudesta, jossa *obligatio* oli oikeussuhde, jonka perusteella velallinen (debitor) oli velvollinen tekemään suorituksen velkojalleen (creditor). Velkojalla oli velalliseen nähden velvoitteeseen perustuva saamisoikeus ts. itsenäinen vaade. Ellei suoritusta asianmukaisesti tehty, velkojalla oli mahdollisuus ajaa velallista vastaan *actio in personam* -kannetta. Esineoikeuden haltijan oikeussuojakeino oli *actio in rem* -kanne. Ks. *Kaser* 1968 s. 30–32 ja 135.

⁵⁹ Ks. myös *Zitting* 1951 s. 36 ja *Kaisto* 2000 s. 61–65. – Konkreettinen esimerkki pelkästä esinevastuusta on panttilainaustoiminta. PanttilainlaL 1.2 §:n mukaan lainanottaja ei ole henkilökohtaisesti vastuussa lainasta. Vrt. *Hemmo* 2001 s. 101–102 av. 1, jossa todetaan, että panttilainaukseenkin liittyy normaalisti henkilökohtainen velkavastuu. *Hemmon* näkemystä ei kuitenkaan voida pitää voimassa olevan lain mukaisena. PanttilainlaL:ssa on nimenomaan haluttu varmistaa se, että lainansaaja ei missään olosuhteissa joudu henkilökohtaiseen velkavastuuseen. Ks. HE 1996:16 s. 5. Esinevastuusta yleensä ks. myös KKO 1971 II 99 ja KKO 1972 II 88.

⁶⁰ Ks. *Havansi* 1992a s. 32.

⁶¹ Ks. myös *Undén* I 1976 s. 167, joka toteaa seuraavasti: ”Panträtten står också fordringsrätterna nära. Vad som skiljer en panträtt från en fordran är att panten utgör en speciell exekutionsgrundval för beloppet, ur vilken detta må uttagas med förmånsrätt och utan hinder av växling i äganderätten till panten.”

⁶² Tällöin voidaan myös sanoa, että käyttäytymisvaatimuksen asettaminen merkitsee, että asianomaiset asettavat yksityisnormin (tekevät oikeustoimen), jonka nojalla osapuolten on toimittava sopimuksen mukaisesti. Yksityisautonomiasta ks. *Kaisto* 2001 s. 41–80.

⁶³ *Kaisto* 2001 s. 494 toteaa, että velallisen sidonnaisuus perustuu velallisen antamaan *lupaukseen* tehdä sovittu suoritus (esim. maksaa tietty rahamäärä velkojalle).

sitoumuksen mukainen käyttäytymisvaatimuksensa). Sen sijaan pelkässä ei-henkilökohtaisessa eli esinekohtaisessa suoritusvastuussa esineen omistajan oikeusasema voidaan hahmottaa niin, että hänellä ei varsinaisesti ole *primaarista velvollisuutta rahamääräisen suorituksen* tekemiseen. Toisin sanoen hän ei ole sitoutunut (lupautunut) itse tekemään velkojalle mitään aktiivisuoritusta (eikä panttaussitoumukseen siten sisälly mitään suoritusvastuuta koskevaa aktiivista käyttäytymisvaatimusta), jonka mukaisesti hänet voitaisiin velvoittaa toimimaan. Hänellä on ainoastaan *velvollisuus alistua panttikohteen realisointiin ja sietää esineen varallisuusarvon käyttäminen saamisen suoritukseksi* (pantinomistajan sidonnaisuus).⁶⁴ Pantinomistaja voi välttää tämän primaarikäyttäytymisvaatimuksen lunastamalla rahasuorituksella pantin vapaaksi panttivastuusta.⁶⁵

Panttivastuussa *primaarisuorituksen* voidaan siis sanoa tarkoittavan lähtökohtaisesti vastuutahon *passiivisuutta* ja henkilökohtaisessa velkavastuussa vastuutahon *aktiivisuutta*. Vaikka panttiesineen omistaja ei ole velvoitettu varsinaiseen maksusuoritukseen, hänellä on siihen kuitenkin *oikeus*, jolloin hän voi säilyttää panttikohteen omistuksessaan.⁶⁶ Pelkkään panttivastuuseen liittyvä realisointivalta voidaan siten faktisesti myös nähdä *painostuskeinona* saatavan suorittamiseen samalla tavoin kuin pakkotäytäntöönpano normaalin henkilökohtaisen saatavan yhteydessä, vaikka tällaista primaarista rahasuoritusvastuuta pantinomistajalla siis ei olekaan.

Kun sanotaan, että henkilökohtaisessa velkavastuussa oleva velallinen on *velvollinen tekemään velkojalle suorituksen*, ilmaisulla ei juridisessa mielessä tarkoiteta velallisen moraalista velvollisuutta suorituksen tekemiseen (ja samalla maksamattomuuden tai maksuhaluttomuuden paheksumista). Sen sijaan ilmaisulla tarkoitetaan, että velallinen on *sitoutunut sovittuun mukaiseen aktiivisuoritukseen* ja että hänen on *siedettävä koko omaisuuteensa kohdistuva ulosotto* tämän sitoumuksen täyttämiseksi. Juridinen henkilökohtainen suoritusvelvollisuuskin on siis *viime kädessä* ainoastaan velvollisuus alistua pakkotäytäntöönpanoon.⁶⁷ Vastuun *toteuttamismenettelyn perusluonteen* kannalta henkilö-

⁶⁴ Panttauksen ollessa kyseessä panttaussopimukseen ei sisälly lupaus tehdä sovittu suoritus vaan ainoastaan lupaus, että panttikohde voidaan käyttää saatavan suoritukseksi. (Vrt. edellisessä alaviitteessä lausuttua). Pantinomistajan tahdonilmaisu tarkoittaa siis lupaus vastata suorituksesta panttiesineellä muttei lupaus aktiiviseen suoritukseen.

⁶⁵ Periaatteessa voitaisiin sanoa, että pantinomistaja on velvollinen lunastamaan pantin vapaaksi panttivastuusta; velvollinen siinä mielessä, että vaihtoehtona on pantinhaltijan käynnistämät realisointitoimet. Ks. *Havansi* 1992a s. 382.

Lunastusvelvollisuus ei kuitenkaan voi olla varsinainen panttioikeuteen liittyvä pantinomistajan velvollisuus. Pantinomistajahan on sopinut pantinhaltijan kanssa vastaavansa luotosta nimenomaan panttikohteella ja näin ollen ensisijaisesti siitä saatavalla rahamäärällä.

⁶⁶ Ks. myös *Hernberg* DL 1922 s. 250.

⁶⁷ Puhtaasti juridiseen velvollisuuteen ei siis periaatteessa liity moralisoivaa aspektia (vastata sanastaan), vaan kyseessä on suoritusvastuu, joka voidaan panna täytäntöön pakolla laissa sääde-

kohtainen suoritusvelvollisuus ja esinevastuu eivät siten loppujen lopuksi eroa toisistaan, vaikka niiden aineellisoikeudellisten sisältöjen voidaan tietyiltä osin nähdä olevan erilaiset; molemmissa tapauksissa vastuutaho on samalla tavoin *velvollinen alistumaan pakkotäytäntöönpanoon*.

Luovuttaessaan pantin pantinomistaja ei siis sitoudu (ilman erillistä henkilökohtaista velkasitoumusta) rahasuoritukseen pantinhaltija-velkojaa kohtaan. Kun panttioikeuden yhdeksi elementiksi jäsennetään pantinhaltijalle kuuluva sekundaarinen oikeus, pantin luovuttaminen ei myöskään tarkoita, että pantinomistaja sitoutuisi itse realisoimaan panttikohteen voidakseen tehdä rahasuorituksen pantinhaltija-velkojalle. Näin ollen vaikka pelkässä esinevastuussa oleva pantinomistaja ei ryhdy mihinkään toimiin panttioikeuden turvaaman saatavan suorittamiseksi panttikohteesta panttivastuun eräännyttyä, tämä *ei merkitse minkäänlaisista sitoumuksen (käyttäytymisvaatimuksen) laiminlyöntiä* hänen taholtaan.⁶⁸

Kuten on käynyt ilmi, edellä esitetyn panttioikeuden jäsennostavan valossa käsite *saamisoikeus* on panttioikeuden yhteydessä epätarkka. Tämä

tyssä järjestyksessä. Maksunvelvoitteeseen ja nimenomaan sen laiminlyöntiin liittyvä moraalinen ulottuvuus on kuitenkin käytännössä osin seurausta pakkotäytäntöönpanon olemassaolosta. Maksamatta jättämisen paheksuttavuutta ihmisten mielissä vahvistaa se, että velvoite (tai konkreettisemmin se, mitä velallinen on laiminlyönyt tehdä/tai miten laiminlyönyt käyttäytyä) on toteutettavissa pakolla. Ks. myös *Olivecrona* 1966 s. 101.

⁶⁸ Henkilörelaatioiden tasolla teoreettisesti tarkasteltuna (käyttäen hyväksi *Zittingin* esittämää terminologiaa) henkilökohtaisen velkavastuun sisältävässä velkasuhteessa velallinen *aineellisoikeudellisesti* (primaarisesti) on *vaatimuksenalainen* eli häneen kohdistuu velaksiantonormiin sisältyvä käsky maksaa velka sen erääntyessä. Vastaavasti velkojalla on pelkkä *odotusoikeus*; oikeus odottaa asianmukaista suoritusta. *Reaalisesti* (sekundaarisesti) velallisen vaatimuksen-alaisuus merkitsee sitä, että velallinen on *sanktiouhanalainen*. Velkojalla puolestaan on *aloitevalta* pakkokeinojen käyttöön.

Sen sijaan panttivastuun ollessa kyseessä panttausnormiin ei sisälly käskyä maksaa velka sen erääntyessä, vaan panttioikeuden sisältönä on panttikohteen käyttäminen saatavan suoritukseksi. Velkojalla itsellään on *kompetenssi* saada aikaan muutos kyseisen yksilöidyn panttikohteen omistussuhteissa (tämä kompetenssi syntyy panttikohteen yksilöimisellä panttioikeutta perustettaessa, ks. *Zitting* 1951 s. 36–37), ja pantinomistaja on *sidottu* siihen, että pantinhaltija käyttää tätä realisointioikeuttaan (*pantinomistajan sidonnaisuus*). Näin ollen henkilökohtaisen velkavastuun ja panttivastuun erona on paitsi saamisoikeuden kohteen määrittelyn tapa myös primaarinnormiin sisältyvä käyttäytymiskäsky; henkilökohtaisen velallisen odotetaan tekevän asianmukaisen suorituksen, kun taas panttivastuuseen ei sisälly tällaista suorituskäskyä. Kiinnityspanttikohteiden osalta realisointioikeuden käyttäminen vastaa kuitenkin pääpiirteissään sisällöltään ja muodoltaan henkilökohtaiseen velkavastuuseen kuuluvaa oikeutta pakkokeinojen käyttöön. Näin ollen reaalisesti pantinhaltijan asema tällöin itse asiassa muistuttaa tavallisen velkasuhteen velkojan oikeutta eli aloitevaltaa pakkokeinojen käyttöön. Pantinhaltijan kompetenssi ilmenee kuitenkin siinä, että hän on oikeutettu saamaan muutoksen nimenomaan yksilöidyn panttikohteen omistussuhteissa. Kiinnityspanttilanteessa faktista realisointioikeutta käyttäen ulosottomies pantinhaltijan puolesta. Samalla *kiinnityspantin* omistajan sidonnaisuus merkitsee myös sidonnaisuutta viranomaistoimin tapahtuvaan yksilöidyn panttikohteen realisointiin. Käsitteistä odotusoikeus, vaatimuksenalaisuus ja sanktiouhanalaisuus/aloittevalta ja kompetenssi/sidonnaisuus ks. *Zitting* LM 1952 s. 391–401, 510–511 ja 518.

johtuu siitä, että saamisoikeuden yleinen velvoiteoikeudellinen sisältö merkitsee oikeutta vaatia toiselta henkilöltä tietty suoritus. Tällöin tällä toisella henkilöllä on vastaavasti suoritusvelvollisuus. Panttioikeudellinen saamisoikeus kohdistuu yksinomaan tietyn esineen (panttiobjektin) edustamaan varallisuusarvoon. Panttioikeuteen perustuvasta saamissuhteesta voidaan siis sanoa puuttuvan pantinomistajan velvoite suoritukseen. Erotukseksi henkilökohtaisesta saamisoikeudesta tästä esinevas- tuuseen perustuvasta saamisoikeudesta on *Undén* käyttänyt ilmaisua ”esineoikeudellinen saamisoikeus” (”särkrättslig fordran”)⁶⁹ ja *Rodhe* termiä ”ei-henkilökohtainen saamisoikeus” (”icke personlig fordran”)⁷⁰.

Edellä selostetun panttivastuun jäsenystävän kanssa vaihtoehtoinen jäsenys- malli olisi lähteä siitä, että pantinomistajalla katsottaisiin olevan *velvollisuus luovuttaa panttikohde sivulliselle (ts. realisoida panttikohde) ja tehdä saadusta vastikkeesta sopimuksenmukainen suoritus pantinhaltijalle*.⁷¹ Tällöin panttioi- keuden saamisoikeudellinen ydinsisältö henkilörelaatioiden tasolla itse asiassa vastaisi henkilökohtaisen velkasuhteen sisältöä; pantinomistaja olisi vaatimuk- senalainen ja vastaavasti pantinhaltijalla olisi odotusoikeus. Pantinhaltijalla olisi siis oikeus odottaa pantinomistajalta sovittua käyttäytymistä, ja pantin- omistaja olisi sitoutunut käyttäytymään sovitulla tavalla. Reaalisesti pantin- omistaja olisi sanktiouhanalainen ja pantinhaltijalla olisi aloitevalta pakkokei- nojen käyttöön. Ilman nimenomaista itsenäisen realisointivallan pantinhaltijal- le antavaa säännöstä pantinhaltijan realisointivalta tarkoittaisi tällöin ensinnä- kin sitä, että pantinhaltija voisi nostaa pantinomistajan velvoitteen nojalla kan- teen, jossa hän vaatisi pantinomistajaa suorittamaan sovitun rahamäärän panti- kohteen arvosta. Toinen realisointivallan elementti olisi oikeus vaatia tuomion nojalla ulosottomiestä realisoimaan panttikohde.⁷²

Tällaisellekaan panttioikeuden jäsenystavalle ei sinänsä ole estettä. Se ei välttämättä ota lähtökohdakseen niinkään panttioikeutta velkojan oikeutena toisen omistamaan esineeseen vaan pikemminkin velkojan tietynlaisena oikeu- tena pantinomistajaa kohtaan.⁷³ Jäsenystävän avulla on mahdollista teoreetti-

⁶⁹ *Undén* II 1970 s. 289–290.

⁷⁰ *Rodhe* 1985 s. 125.

⁷¹ *Kaiston* 2004 s. 365 av. 96 ja s. 535–536 hahmotteleman panttioikeuden arvo-oikeuskonstruk- tion taustalla on tämä lähtökohta. Velvoiteoikeudelliseen asuun puettuna panttioikeus vastaisi esim. seuraavaa tilannetta: A luovuttaa tietyn omaisuuskohteen B:n haltuun. Samalla A sitoutuu siihen, että mikäli hän ei maksa B:lle 10 000 euroa kuukauden kuluessa, hän luovuttaa objektin sivulliselle ja tekee B:lle suorituksen saadusta vastikkeesta. B:n oikeuden pitää esinettä hallus- saan sovitaan lakkaavan, kun B on saanut asianmukaisen suorituksen. Vrt. edellä av. 45.

⁷² Edellä selostetun ja tämän vaihtoehtoisen lähestymistävän erona on siten se, hahmotetaanko panttioikeus *pantinomistajan velvollisuudeksi* realisoida panttikohde ja tehdä suoritus realisointi- tuloksesta vai *pantinhaltijan sekundaarisesti oikeudeksi* eli kompetenssiksi panttikohteen reali- soimiseen ja suorituksen ottamiseen realisointituloksesta.

⁷³ Jäsenystävän voisi siten sanoa huomioivan jopa paremmin sen, että kaikki oikeussuhteet on syytä nähdä henkilöiden välisinä suhteina. Kyseessä on kuitenkin tältä osin vain näennäinen

sesti selittää hypoteekikanteessa ja -tuomiossa käytetty tavanomainen muotoilu.⁷⁴ Tämän jäsennostavan ongelmana on erityisesti se, että pantinomistaja itse ei voi myydä panttikohdetta panttivastuusta (ts. panttikohteen myyntiin velvoitavasta oikeudesta vapaana) vapaana.⁷⁵ Näin ollen hän ei välttämättä pystyisi täyttämään hänelle konstruoitua velvoitetta, ts. tekemään maksusuoritusta panttikohteen arvolla. Jos oikeussubjektilla on velvollisuus toimia tietyllä tavalla, tämän täytynee kuitenkin tarkoittaa, että hänellä täytyy myös olla oikeudellinen mahdollisuus halutessaan tehdä näin.⁷⁶ Reaalisesti on vaikea nähdä olevan olemassa sellaista velvollisuutta, jota velvoitettu ei voi kuitenkaan (velvollisuuden sisältävään instituuttiin liittyvien muiden elementtien vuoksi) täyttää.⁷⁷

paremmuus. Vaikka panttioikeus hahmotettaisiin esineeseen kohdistuvana oikeutena, kyse on tällöinkin lopulta pantinomistajan (sidonnaisuuden) ja pantinhaltijan (oikeuden) välisestä relaatiosta, ts. henkilöiden välisestä suhteesta.

⁷⁴ Ks. jäljempänä jakso 5.2, jossa kysymystä käsitellään tarkemmin.

⁷⁵ Toisaalta pantinhaltijallakaan ei ole (ulosottomenettelyn ulkopuolella) velvollisuutta vapauttaa panttia vastuusta muutoin kuin saatavansa täyttää suoritusta vastaan. Vain pantinhaltijan itsensä toimittama panttikohteen realisointi (joko omatoimisesti tai ulosottomiehen välityksin tapahtuvana) lakkauttaa automaattisesti panttioikeuden, vaikka pantinhaltija ei saisikaan täyttää suoritusta saatavaansa.

⁷⁶ Kuten todettua, velkojan odotusoikeus merkitsee, että velkojalla on oikeus odottaa toiselta primaarilauseessa kuvattua käyttäytymistä. Vaatimuksenalaisuus puolestaan tarkoittaa, että velallisen on käytäydyttävä primaarilauseessa kuvatulla tavalla. Ks. *Zitting* LM 1952 s. 394–395. Olisi ristiriitaista, jos tiettyä oikeutta koskevassa primaarinormissa asetettaisiin käyttäytymisvaatimus, jonka mukainen käyttäytyminen voisi kuitenkin olla samaa oikeutta koskevien normien nojalla mahdotonta.

⁷⁷ Panttioikeuden ydinsisällön jäsentäminen pantinomistajan velvollisuudeksi realisoida panttikohde ja tehdä suoritus realisointituloksella voi olla ongelmallinen myös muulla tavoin. Ajatellaan tilannetta, jossa pantinomistajan omistusoikeus panttikohteeseen päättyisi hylkäyksen johdosta. Panttioikeushan ei lakkaa, vaikka pantinomistaja hylkäämällä esineen menettäisi omistusoikeutensa. Ks. *Zitting – Rautiala* 1982 s. 10. Mikäli panttivastuu merkitsisi pantinomistajan toimimisvelvollisuutta, panttikohteen omistajattomuus merkitsisi, ettei olisi olemassa tahoa, jolla olisi velvollisuus toimia panttioikeuden sisällön mukaisella tavalla. Jos lähdetään siitä, että panttivastuussa on kyse pantinomistajan tietynlaisesta aineellisoikeudellisesta toimimisvelvollisuudesta ja panttivastuun toteuttaminen perustuu tämän aineellisoikeudellisen toimimisvelvollisuuden täytäntöönpanoon (jonka velvollisuuden pakkototeuttaa joko pantinhaltija omatoimisesti tai ulosottomies), tarkoittaisi panttikohteen hylkääminen samalla panttivastuun lakkaamista. (Kun ei ole henkilötahoa, joka voisi velvollisuuden täyttää, ei panttioikeudella olisi sisältöä). Koska panttioikeus kuitenkin säilyy panttikohteen omistajattomuudesta huolimatta, panttioikeuden ei näin ollen välttämättä tarvitse sisältää pantinomistajan käyttäytymisvelvollisuutta. Tämä tarkoittaisi, että pantinomistajan tietynlainen aktiivinen käyttäytymisvelvollisuus ei olisikaan panttioikeuden yleinen ydinelementti.

Toisaalta panttivastuun jäsentäminen pantinomistajan suoritusvelvollisuudeksi ei saa tarkoittaa, että velvollisuuden olemassaoloon voisi vaikuttaa se tapa (tai tavat), jolla velvollisuus on pantavissa täytäntöön omistajan laiminlyödessä velvollisuutensa. Jos panttioikeuden ydinsisältönä nähdään olevan pantinomistajan tietynlainen aktiivinen käyttäytymisvelvollisuus, velvollisuuden täytynee olla olemassa silloinkin, kun pantinhaltijalla on oikeus omatoimiseen panttirealisatioon. Tällöinhän pantinhaltijan voi nähdä tekevän itse sen, mihin pantinomistaja olisi ollut velvollinen (pantinhaltija toimisi pantinomistajan puolesta, ts. omana ulosottomiehenään). Näin ollen hahmotettaessa panttioikeus pantinomistajan toimimisvelvollisuudeksi pelkkä pantin-

Kyseessä olisi puhtaasti konstruktiivinen velvollisuus.⁷⁸

Kun pantinomistaja ei voi itse myydä panttikohdetta panttivastuusta vapaana, velvollisuus panttikohteen realisointiin siirtyisi samalla uudelle omistajalle, vaikka luovutuksen tarkoituksena olisi nimenomaan pyrkiä täyttämään pantinomistajan realisointi- ja maksuvelvollisuus eli lakkauttaa panttioikeus. Ongelma johtuu siitä, että panttioikeuden suojaelemen-
tin tarkoituksena on estää pantinomistajaa vapaasti määräämästä siitä osasta panttikohteen arvoa, joka on panttauksella varattu pantinhaltijan saatavan vakuudeksi.⁷⁹ Pantinomistaja voi luonnollisesti rajoituksetta määrätä panttaamattomasta pantin arvon osasta. Käytännössä tämä tarkoittaa, että pantinomistajan myydessä panttikohteen panttioikeuksien rasittamana kauppahintaa alentavat voimassa pysyvät panttioikeudet. Pantinomistaja voi siis lähtökohtaisesti saada haltuunsa ainoastaan panttirasituksista vapaana olevaa panttikohteen osaa vastaavan rahamäärän. Mikäli panttirasituksesta vapaasta panttikohteen osasta saatu realisointitulos riittää saatavan suoritukseksi, pantinomistaja voisi tehdä pantinhaltijalle suorituksen, jolloin panttioikeus lakkaisi.⁸⁰

Toisaalta on huomattava, että edellä tutkimuksessa omaksuttu lähtökohta, jonka mukaan panttioikeus jäsennetään pantinhaltijan realisointikompetenssin sisäl-

haltijan oikeus realisoida panttikohde (ilman pantinomistajan toimimisvelvollisuutta) ei välttämättä olisi riittävä panttioikeuden elementti. Realisoimisoikeuden perusta (eli pantinomistajan velvollisuus realisoida panttikohde ja tehdä suoritus panttikohteen arvolla) puuttuisi. Ei voine olla niin, että jos pantinomistajan velvollisuus panttikohteen realisointiin ja suorituksen tekemiseen jäsennettäisiin panttioikeusteorian yleiseksi ytimeksi, tietyssä tilanteessa panttioikeus merkitsisi pantinomistajan velvollisuutta mutta toisessa tilanteessa panttioikeus kuitenkin voisi merkitä pelkästään pantinhaltijan sekundaarista oikeutta.

⁷⁸ Se ei varsinaisesti perustuisi velvoitetun tahon sitoumukseen käyttäytyä tietyllä tavalla vaan hänen asemaansa panttikohteen omistajana. Tämä ilmenee erityisesti siinä, että pantinomistajan luovuttaessa panttikohteen panttioikeussuhteen odotusvaiheen aikana uusi omistaja tulee sidotuksi panttaussuhteeseen panttikohteen omistajan ominaisuudessaan eikä siksi, että hän olisi panttivastuuseen nimenomaisesti sitoutunut.

⁷⁹ Ts. panttikohteen arvo panttioikeuden kattamalta osalta ei siis ole pantinomistajan vapaasti disponoitavissa.

⁸⁰ Tarkkaan ottaen kyse ei tällöinkään ole siitä, että pantinomistaja tekisi suorituksen panttioikeuden pantinhaltijalle varaamalla osalla panttikohteen arvoa. Sen sijaan pantinomistaja tekee suorituksen hänen vapaasti disponoitavissaan olevalla eli panttaamattomalla panttikohteen arvon osalla. Tällöin pantinomistajan realisointitoimessa on periaatteessa kyse samanlaisen omaisuusosan realisoinnista kuin minkä tahansa panttaamattoman panttikohteen realisoinnissa eikä suinkaan panttioikeudella pantinhaltijan saatavan suoritukseksi varatun panttikohteen varallisuusarvon muuttamisesta rahaksi. Mikäli panttikohteen arvo on kokonaisuudessaan varattu pantinhaltijan saatavan vakuudeksi (tai useiden eri pantinhaltijoiden saatavien vakuudeksi), pantinomistaja ei periaatteessa edes voi realisoidessaan panttikohteen saada panttikohteesta sellaista rahamäärää, jolla hän pystyisi täyttämään maksuvelvollisuutensa. Tämä johtuu siitä, että mahdolliset ostajakandidaatit joutuvat varautumaan panttivastuun aktualisoitumiseen. Näin ollen panttioikeus estää pantinomistajaa itseään saamasta panttikohteen realisoinnissa vastuusta vapautumiseen tarvittavaa rahamäärää ilman pantinhaltijan suostumusta. Toisaalta pantinhaltijalla ei ole velvollisuutta antaa tällaista suostumusta, vaan hän voi ryhtyä myös omiin panttikohteen realisointitoimiinsa.

täväksi oikeudeksi, johtaa ristiriitaan vallitsevan hypoteekkikanteen ja -tuomion muotoilun kanssa. Näin ollen tutkimuksessa joudutaan tarkastelemaan ja ratkaisemaan tästä jäsennostavasta hypoteekkikanteen ja -tuomion sisältöön aiheutuvat ongelmat (ks. jakso 5.2).⁸¹ Omaksuttua panttioikeuden hahmottamista voidaan kuitenkin puolustaa sillä, että se välttää velvoitekonstruktion liittyvän ristiriidan panttikohteen realisointisovelvollisuuden ja toisaalta sitä estävien panttioikeuden elementtien välillä. Lisäksi panttikohteen realisointi tapahtuu nimenomaan pantinhaltijan intressissä, ja hän lopulta päättää mm. sen, onko alivakuustilanteessa panttikohteesta saatu realisointituloksi riittävä (ks. KK 10:2 ja UL 5:41–42). Osin myös tähän liittyen omaksuttua lähtökohdasta puoltaa sekin, että pantinhaltija voi (niin kauan kuin ei ole saanut täyttää suoritusta saatavaansa) täysin riippumatta mahdollisista pantinomistajan realisointipyrkimyksistä saada omin toimin (vaikkakin ehkä ulosottomiehen välityksin) panttikohteen realisoiduksi. Tällöin on perusteltua nähdä pantinhaltijalla olevan kompetenssi panttikohteen realisointiin (ts. tietynlainen oikeus toiselle kuuluvaan esineeseen).

2.1.2.2 Panttioikeuden oikeusperuste

Panttioikeus järjestetään käytännössä lähes poikkeuksetta normaalin henkilökohtaisen saamisioikeuden yhteyteen, jolloin luotonsaajan henkilökohtainen rajoittamaton velkavastuu ja panttiin yksilöiden rajattu esinevastuu yhdistetään toisiinsa sopimusjärjestelyin.⁸² Luotto annetaan henkilökohtaista velkasitoumusta vastaan, ja henkilökohtaisen velkasitoumuksen vakuudeksi perustetaan panttioikeus. Panttioikeuden ja tavallisen saamisioikeuden liittäminen toisiinsa ei kuitenkaan ole välttämätöntä, vaan panttioikeus voi esiintyä ilman henkilökohtaista saamisioikeuttakin. Kun panttioikeus nähdään oikeutena saada suoritukset panttikohteen arvosta, tällaisen suorituksensaantioikeuden olemassaolo voi perustua muuhunkin oikeusperusteeseen kuin pelkkään henkilökohtaiseen saamisioikeuteen.⁸³ Panttioikeus *ei* siten *ole tavalliseen (eli henkilökohtaiseen) saamisioikeuteen nähden liitännäinen* (aksessorinen) *eikä* *myöskään toissijainen* (subsidaarinen) oikeus siinä mielessä, että panttioikeus ei voisi olla ole-

⁸¹ Nämä ongelmat liittyvät siihen, että perinteisen ja myös tässä tutkimuksessa omaksutun lähtökohdan mukaan (ks. tarkemmin jakso 3.6.2.1) oikeussuhteen sisältö määräytyy aineellisen oikeuden perusteella. Tuomiossa puolestaan tunnustetaan tämä oikeustila ja annetaan käsky käyttäytyä aineellisen oikeuden mukaisesti tai vahvistetaan oikeustila taikka muutetaan sitä. Näin ollen aineellisen oikeuden mukaiset ratkaisut vaikuttavat suoraan siihen, mitä tuomiossa voidaan tuomita.

⁸² Myös useat panttivakuutta koskevat lainkohdat on muotoiltu tämän peruslähtökohdan mukaisesti, ks. esim. OikTL 37 § ja TakSL 14 §.

⁸³ Ks. myös *Kaisto* 2004 s. 536.

massa ilman henkilökohtaista saamisoikeutta.⁸⁴ Koska panttioikeus ei ole henkilökohtaiseen saamiseen nähden liitännäinen oikeus, panttioikeuden pätevyys ei myöskään aina ehdottomasti riipu henkilökohtaisen saatavan pätevyydestä.⁸⁵

Uudehkossa lainvalmisteluaineistossa näyttää olevan vallalla tendenssi määritellä panttioikeus nimenomaan saatavaan nähden liitännäiseksi oikeudeksi.⁸⁶ Vastaavalla tavalla *Jokela – Kartio – Ojanen* on todennut, että ”[p]anttioikeuden kuvaaminen liitännäisoikeudeksi samaan tapaan kuin takauskin kuvaa luontevammin sitä, mitä panttioikeus käytännössä merkitsee”.⁸⁷ Tämä panttivastuun liitännäisyyslähdekohta on hyvin ongelmallinen, sillä se on omiaan aiheuttamaan hämmennystä laintulkintakysymyksissä puhtaan esinevastuun tilanteissa. Esimerkkinä voidaan mainita mm. velallisen pelkkä esinevastuu yrityssaneeraus ja velkajärjestelytilanteessa (tätä kysymystä tarkastellaan jäljempänä jaksossa 4.2). Säännöksiä, jotka koskevat saatavan vakuutena olevaa panttivastuuta, on kuitenkin yleensä perusteltua soveltaa myös pelkän esinevastuunkin tilanteissa.

⁸⁴ Ks. *Serlachius* 1916 s. 300, *Godenhielm* JFT 1958 s. 92, *Undén* I 1976 s. 166–167, *Sandvik – Krüger – Giertsen* 1982 s. 134, *Havansi* 1992a s. 33, *Rørdam – Carstensen* 1994 s. 16, *Walin* 1998 s. 26, *Bergström – Lennander* 2003 s. 77–78 ja *Kaisto* 2004 s. 536. Vrt. *Wrede – Caselius* II 1947 s. 446, jossa todetaan, että ”– panttioikeus ei ole liitännäinen oikeus siinä mielessä, että se olisi ehdottomasti sidottu henkilökohtaiseen saamisoikeuteen. Sitä vastoin se tosin aina edellyttää suoritusta, jonka täyttämisen vakuudeksi se on tarkoitettu, olipa sitten kysymyksessä henkilökohtainen velvoittautuminen suoritukseen tai ei, ja panttioikeutta voidaan sen vuoksi syyssä pitää toissijaisena (subsidiärinenä) oikeutena”. Myös *Arnholm* 1962 s. 330 pitää panttioikeutta toissijaisena oikeutena. Eri kirjoittajien näkökantoja 1900-luvun alkupuolelta mm. aksessorisuus-kysymykseen on selostanut *Träskman* JFT 1961 s. 330–333.

Wrede – Caseliuksen näkemys panttioikeuden toissijaisuudesta perustuu siihen, että normaali-tilanteessa velallisen tekemä maksusuoritus on aina myös ensisijainen esinevastuun täyttämistapa. Kun kuitenkin esinevastuuseen rajattu saamisoikeus ei sisällä oikeutta vaatia maksua velalliselta henkilökohtaisesti, nimenomaan panttiobjektin edustama varallisuusarvo on maksusuorituksesta ensisijaisesti suoritusvastuussa. Panttioikeus ei tällöin ole yksinomaan perustettu suorituksen täyttämisen vakuudeksi, vaan myös vastaamaan ensisijaisesti ko. suorituksesta. Tällöin ei ole perusteita pitää panttioikeutta vain toissijaisena oikeutena. Niin henkilökohtaisen saamisoikeuden kuin pelkän panttivastuunkin sisältönä on viime kädessä vaade maksusuorituksesta, mutta vaateen kohteet vain eroavat toisistaan. Ks. myös *Majamaa* LM 1982 s. 344–352 ja *von Eyben* 1983 s. 40.

Vaikka esim. MK 17:2:ssä todetaan, että ”panttioikeus kiinteistöön saadaan, kun panttikirja luovutetaan velkojalle saamisen vakuudeksi”, tästä ei saa tehdä sitä johtopäätöstä, että panttioikeus olisi saamisoikeuteen nähden liitännäinen oikeus. Termi saaminen on ymmärrettävä laajasti, ja se tarkoittaa nimenomaan panttauksen oikeusperustetta (siis myös esineen arvoon rajoittuvaa oikeutta suoritukseen) eikä ahtaasti konkreettista henkilökohtaista saamista.

⁸⁵ Ks. *Bergström – Lennander* 2003 s. 78. Tärkein esimerkki on tilanne, jossa henkilökohtainen saatava on vanhentunut tai prekludoitunut. Tällöin on kuitenkin huomattava vierasvelkapanttia koskeva poikkeus, jonka mukaan vierasvelkapanttaus raukeaa päävelan lakatessa (ks. TakL 15 § verr. 41 §:ään).

⁸⁶ Ks. HE 1994:120 s. 110, jossa todetaan, että ”[p]anttioikeus on todellisen saamisen liitännäinen”. Ks. myös HE 1998:189 s. 75, jossa niin ikään todetaan, että panttioikeus on päävelkaan nähden samanlainen liitännäinen oikeus kuin takauskin. Ks. myös HE 2003:133 s. 39.

⁸⁷ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 402.

Vaikka panttioikeus ei siis edellytä henkilökohtaista velkavastuuta, panttioikeus ei voi olla olemassa ilman jonkinlaista saamisliitännäistä vähimmäisperustetta (panttioikeus edellyttää varallisuusarvoista suorituksensaantioikeutta). Panttioikeudella tulee siis aina olla *oikeusperuste* (causa), joka oikeuttaa vaatimaan suoritusta (ja saamaan suorituksen) panttiobjektin edustamasta varallisuusarvosta. Normaalitapauksessa tämä oikeusperuste on henkilökohtainen saamis-oikeus, jonka vakuudeksi panttioikeus on liitetty. Panttioikeuden oikeusperusteena voi kuitenkin olla myös sellainen suorituksensaantisuhde, joka ei sisällä henkilökohtaista velkavastuuta.⁸⁸ Tätä olemassa olevaa todellista saamista, joka on edellytys panttioikeuden olemassaololle, kutsutaan *panttisaamiseksi*.⁸⁹ Panttisaaminen on se rahamäärä, josta pantti vastaa. Panttisaaminen ei kuitenkaan ole pantin esinevastuun synonyymi, vaan panttisaamisesta on pääsääntöisesti vastuussa jokin henkilötaho normaalissa henkilökohtaisessa velkavastuussa koko omaisuudellaan. Panttisaamisesta voi vastata myös vain ja ainoastaan pelkkä panttiobjekti. Panttauksen voi siis sanoa aina tapahtuvan (joko henkilökohtaisen tai ei-henkilökohtaisen) saamisoikeuden vakuudeksi mutta ei välttämättä aina suoritusvelvoitteen vakuudeksi.⁹⁰ Jos halutaan välttää saamisoikeus-

⁸⁸ Panttioikeuden oikeusperuste voi siten periaatteessa olla myös esim. lahjoitus: A lahjoittaa B:lle oikeuden saada panttikirjan osoittaman suuruinen rahamäärä kiinteistöstä ja luovuttaa kiinteistöön kiinnitetyn panttikirjan B:n haltuun. Ks. *Havansi* 1996a s. 222.

Panttioikeuden olemassaolo edellyttää siis ylipäätään sellaista oikeusperustetta, joka sisältää pantinhaltijan oikeuden saada jokin *rahamäärä* pantinantajan varallisuudesta (joko kaikesta pantinantajan varallisuudesta tai vain panttikohteesta).

⁸⁹ Ks. *Havansi* 1996a s. 15 ja *Bergström – Lennander* 2003 s. 77. *Brækhusin* II 2000 s. 215 mukaan panttisaatava on ”det beløp pantet hefter for, eller, mer nøyaktig, det pengebeløp panthaveren har rett til å søke dekning for i pantet, dersom betaling ikke skjer til rette tid”. *Rodhen* 1985 s. 133 mukaan panttisaaminen (pantfordran) on se henkilökohtainen tai ei-henkilökohtainen saatava, jonka vakuutena panttioikeus on. Ks. myös *Arnholm* 1962 s. 323: ”Når den [panteretten] skal gi en dekningsrett, må det jo være et inhold bak pantretten, noe som skal dekkes. Dette ’noe’ er det jeg har kalt *pantekrævet* – ikke bare for å gi det et navn, men i høy grad for å markere likheten med obligatoriske krav.” Toisin *Walin* 1998 s. 15, joka käyttää termiä pääsaatava (huvudfordran) siitä vaateesta, jota panttioikeus turvaa.

⁹⁰ Panttioikeuden saamisoikeudellista luonnetta ja samalla panttioikeuden riippumattomuutta erillisestä saamisoikeudesta voidaan havainnollistaa esim. tarkastelemalla kahta erilaista lahjakirjan muotoilua. 1) Oletetaan, että A määrää seuraavasti: ”Lahjoitan B:lle 10 000 €. B:llä on oikeus saada ko. rahasumma haltuunsa puolen vuoden kuluttua tästä päivästä.” Tällöin B:lle syntyy A:ta kohtaan (LahjaL:n mukaisin edellytyksin) henkilökohtainen saamisoikeus. 2) Toisaalta A voi myös luovuttaa esim. omistamansa asunto-osakkeet B:n hallintaan ja määrätä seuraavasti: ”Lahjoitan B:lle 10 000 € omistamieni asunto-osakkeiden arvosta. B:llä on oikeus saada ko. rahasumma haltuunsa puolen vuoden kuluttua tästä päivästä.” Tällöin B:llä ei ole henkilökohtaista saamisoikeutta A:ta kohtaan vaan ainoastaan oikeus saada asunto-osakkeiden arvosta sovittu rahamäärä. Koska osakkeet on luovutettu B:n haltuun, järjestely merkitsee samalla faktilisesti myös panttioikeuden syntyä, vaikkei ilmaisu panttaus olisikaan expressis verbis käytetty. Panttaussopimushan on vapaamuotoinen oikeustoimi, joten panttaussopimuksen synnyttävien tahdonilmaisujen ei tarvitse olla nimenomaisia. Panttaussopimus (ja siis panttioikeus) voi siis syntyä hiljaisesti eli konkludentisestikin. Ks. *Havansi* 1992a s. 98–99.

termin käyttämistä, voidaan *Kaiston* omaksumin tavoin panttioikeuden perustamisen sanoa aina tapahtuvan *suorituksen* vakuudeksi.⁹¹

Pantin esinevastuuseen perustuva vastuu eli panttioikeudellinen perussuhde voi syntyä joko niin, että alun perinkään panttioikeuteen ei ole liittynyt henkilökohtaista velkavastuuta (*alkuperäinen esinevastuu*) tai niin, että henkilökohtainen velkavastuu lakkaa mutta panttivastuu jää edelleen voimaan (*jälkikäteen esinevastuu*).⁹²

Panttioikeus ilman henkilökohtaista velkavastuuta voi syntyä useilla eri tavoilla.⁹³

- 1) Velallisen luovuttaessa pantin velkojalle samalla sovitaan, että velkojalle ei synny mitään henkilökohtaista saamisoikeutta velallista kohtaan vaan ainoastaan panttioikeus (julkivarmistettu oikeus saada suoritus tietyistä objektista) kaikkine panttivelkojan oikeuksineen.⁹⁴
- 2) Velallinen asettaa pantin sellaisen henkilökohtaisen saatavan hyväksi, joka (esim. muotovirheen vuoksi) on pätemätön.
- 3) Pantin asettaja luovuttaa pantin vieraan velan (kolmannen henkilön velan) vakuudeksi (ilmiöstä voidaan käyttää myös termiä *reaalitaka*us).
- 4) Henkilö hankkii pantattua omaisuutta ilman, että hänelle samalla siirtyy henkilökohtainen velkavastuu, jonka vakuutena omaisuus on.
- 5) Pantinhaltija luopuu henkilökohtaisesta saamisoikeudestaan ilman, että hän samalla luopuisi esinevastuuseen perustuvasta saamisoikeudesta.
- 6) Henkilökohtainen saamisoikeus lakkaa vanhentumisen tai prekludoitumisen johdosta (VanhL 16 §, MK 17:6.2 ja VeroUL 11.2 §).

Kun tarkastellaan A:n ja B:n välisen oikeussuhteen perussisältöä, havaitaan, että 1-kohdan tapauksessa suorituksen sisältönä on 10 000 euron suuruinen rahamäärä A:n mistä tahansa varallisuudesta. Sen sijaan 2-kohdan tilanteessa suorituksen sisältönä on 10 000 euron suuruinen rahamäärä yksilöidysti asunto-osakkeiden arvosta. Molemmissa tapauksissa lopputulos on kuitenkin sama: B:llä on oikeus saada 10 000 euron suuruinen rahamäärä A:n varallisuudesta. Näin ollen voidaan yleisesti sanoa, että molemmissa tapauksissa B:llä on saamisoikeus, jonka kohteena on 10 000 €. 1-kohdan tilanteessa saamisoikeus on henkilökohtainen ja 2-kohdan tapauksessa ei-henkilökohtainen eli oikeus A:n omistaman yksilöidyn panttikohteen arvoon. Näin ollen panttioikeus ei edellytä erillisen henkilökohtaisen saamisoikeuden olemassaoloa.

⁹¹ *Kaisto* 2004 s. 536. – Suoritus ja saamisoikeus liittyvät kuitenkin tiiviisti toisiinsa, sillä saamisoikeuden kohteena on suoritus (suorituskin merkitsee siis yleensä nimenomaan velvoitteen täyttämistä). Itse asiassa kielellisesti suoritus-käsitteen voi tietyllä tavalla nähdä viittaavan jopa saamisoikeutta korostetummin siihen, että jollakin taholla olisi aktiivinen toimimisvelvollisuus, ts. velvollisuus tehdä suoritus. Kuten todettua, tällaista aktiivista käyttäytymisvaatimusta ei tarvitse liittää pelkkään panttivastuuseen.

⁹² Ks. *Krag Jespersen* JJ von Eyben 1982 s. 126 ja *Havansi* 1992a s. 34.

⁹³ Ks. *Wrede – Caselius* II 1947 s. 445–446, *Rodhe* 1985 s. 132–146 ja *Havansi* 1992a s. 34.

⁹⁴ Velkoja ja velallinen voivat ylipäättään keskinäisellä sopimuksella rajoittaa velkavastuun tiettyihin omaisuusesineisiin ja sopia, että henkilökohtaista saamisoikeutta ei synny. Ks. myös *Hakulinen* 1965 s. 26. Ilman panttioikeudellista julkivarmistusta pelkkä sopimusperusteinen esinevastuu ei kuitenkaan ole suojattu tertiustahoa vastaan. Vasta kun toteutetaan tarvittavat julkivarmistustoimet, velkojan suorituksensaantioikeus tulee esineoikeudellisesti suojatuksi (ts. suojatuksi ultra partes -suhteessa).

- 7) Panttiesineeseen syntyy panttioikeus ex lege ilman henkilökohtaista velkavastuuta (ks. MeriL 16:3 verr. MeriL 3:9:ään, jossa kyseessä on meripanttioikeus pelastuspalkkiosta alukseen lastattuun tavaraan).

Kohdissa 1–3 ja 7 on kyse jo alun perin puhtaasta panttioikeudellisesta perussuhteesta, ja kohdissa 4–6 panttioikeus on alun perin liittynyt henkilökohtaiseen velkavastuuseen, mutta henkilökohtainen velkavastuu on lakannut tai irronnut esinevastuusta.

Panttivastuun ja henkilökohtaisen velkavastuun ilmenemisen vaihtoehdot ja keskinäinen suhde voidaan kaikessa yksinkertaisuudessaan tiivistää kolmeen eri vaihtoehtoon:

- 1) *Pelkkä henkilökohtainen suoritusvastuu*, jolloin koko velallisen omaisuus vastaa velasta ilman, että velkojalla on mitään maksunsaantietuoikeuksia tai pakkoäytäntöönpanollisia etuoikeuksia.
- 2) *Pelkkä esinekohtainen suoritusvastuu*, jolloin velkoja voi kohdistaa vaatimuksensa vain esineeseen ja hänellä on tällöin (yleensä) tiettyjä etuoikeuksia maksunsaantiin kyseisestä esineestä.
- 3) *Sekä henkilökohtainen että esinekohtainen suoritusvastuu*, jolloin velkojalla on panttivelkojan etuoikeudet yksilöityyn esineeseen mutta samalla myös tavallisen velkojan oikeus hakea suoritusta velallisen koko varallisuudesta samoin oikeuksin kun muutkin tavalliset velkojat.

Panttioikeuden esinevastuun yksityiskohtainen sisältö ja oikeus panttiesineen hyväksikäyttöön määräytyvät sen mukaan, mitä panttioikeutta perustettaessa on sovittu. Ratkaisevia ovat siis sekä panttisaatavan sisältö että toisaalta panttaussopimuksen ehdot riippumatta siitä, onko panttisaatava henkilökohtainen vai ei-henkilökohtainen saatava. Jos panttivastuu liittyy henkilökohtaiseen saamis-oikeuteen, nimenomaan henkilökohtaisen saamis-oikeuden sisältö pitkälti määrää myös panttivastuun sisällön (mm. erääntymisajankohdan, saatavan suuruuden jne.).⁹⁵ Tällöin panttioikeus on tältä osin selvästi liitännäinen varsinaiseen henkilökohtaiseen saatavaan.⁹⁶ Sen sijaan jos ei ole olemassa eikä ole koskaan ollutkaan mitään henkilökohtaista panttisaatavaa, pantinhaltijan oikeuden sisältö määräytyy panttaussopimuksen ehtojen mukaan. Panttaussopimuksessa tulee yksilöidä panttauksen oikeusperuste (ts. panttisaatava) ja se, millä ehdoin ja missä tilanteessa pantinhaltijalla on oikeus vedota panttivastuuseen ja ryhtyä pantin realisointitoimenpiteisiin.

⁹⁵ Tilanne voi kuitenkin olla myös päinvastainen: panttaussopimuksen sisältö voi vaikuttaa saamis-oikeuden sisältöön. Esim. panttaussopimuksessa sovitaan, että velkojalla on oikeus eräännyttää saamis-oikeus tiettyjen panttioikeussuhteeseen liittyvien muutosten tai edellytysten perusteella.

⁹⁶ Tämä erillisen saamis-oikeuden ja panttioikeuden välinen yhteenkuuluvuus ja sen vaikutus hypoteekkikanteeseen nousee erityisesti esille jäljempänä (jakso 4.1.2) tarkasteltaessa panttivastuun erääntymiseen (ja siis hypoteekkikanteen nostamisen materiaaliisiin edellytyksiin) liittyviä kysymyksiä ja saamis-oikeuden erääntymistä panttivastuun erääntymisen edellytyksenä.

2.1.3 Panttioikeuden elementit ja hypoteekkikanne

Kun otetaan huomioon edellä hahmotellut panttioikeuden funktiot ja elementit, panttioikeus voidaan määritellä lyhyesti velkojan oikeusasemaksi, joka sisältää esineoikeudellisesti suojatun *oikeuden saada suoritus yksilöidystä omaisuudesta (panttikohteesta) tietyllä etuoikeudella, jos suoritusta ei muutoin tehdä*. Asianmukaisesti perustettu panttioikeus sisältää oikeuden suorituksensaantiin määrätystä panttiesineestä (mihin kuuluu oikeus käynnistää panttiesineen realisointitoimenpiteet) ja antaa suojan muiden velkojien vaatimuksia ja panttiesineen omistajanvaihdoksia vastaan (suoja-funktio). Panttioikeus on tällöin nimennomaan pantinhaltijan oikeusaseman eri osatekijöiden yhteisnimitys. Pantinantajan ja panttisisaajan välisen henkilörelaation näkökulmasta panttioikeuden voi nähdä tarkoittavan, että panttioikeudella perustetaan panttinsaajalle sekundaarinen oikeus yksilöidyn panttikohteen realisointiin ja suorituksen saamiseen realisointituloksesta. Panttinsaaja voi käyttää tätä oikeuttaan joko itse-näisesti (kätespantit) tai ulosottomiehen välityksellä (kiinnityspantit).

Panttioikeuden sisältö on pitkään pysynyt samana, mutta 1990-luvulla erityisesti velkajärjestelylainsäädäntö (YSL ja VJL) on jossain määrin rajoittanut panttioikeuteen kuuluvia velkojan oikeuksia.⁹⁷ Muutokset eivät kuitenkaan ole koskettaneet oikeutta saada aina enintään vakuuden arvon mukainen suoritus vaan lähinnä vain *oikeutta vedota realisointivaltuuteen ja sitä toteuttamistapaa, jolla suorituksensaanti on mahdollinen*.

Panttioikeuteen kuuluvan realisointivaltuuden tietynlaisen rajoittamistendenssin osalta voidaan viitata analogiaan maanomistusoikeuden sisällyksessä tapahtuneiden muutosten kanssa. Yhteiskunnan muuttuessa maanomistusoikeuden sisältöön vaikuttavat ja sitä rajoittavat entistä enemmän mm. ympäristönsuojelulliset näkökohdat ja yleisen edun huomioiminen.⁹⁸ Samalla tavoin sosiaaliset ja laajemmat yhteiskunnalliset tarpeet ovat vaikuttaneet rajoittavasti YSL:n ja VJL:n kautta myös panttioikeuden joihinkin elementteihin.⁹⁹

⁹⁷ Uudeksi panttioikeuden sisältöön vaikuttavaksi tekijäksi on viime aikoina noussut tarve varmistaa kansainvälisessä rahoituksessa käytettävien vakuusmuotojen toimivuus ja sitovuus myös Suomen oikeuden mukaan. Käytännössä tähän tendenssiin yleensä liittyy jossain määrin myös velkojan aseman vahvistuminen. Esimerkkinä tästä kehityksestä on RahVakL, jonka mukaan panttauksessa voidaan sopia, että panttivelkojalla on oikeus luottoaikana myydä tai pantata vakuudeksi saamansa arvopaperit eli määrätä niistä omistajana. Velkojan on tällöin palautettava vastaava omaisuus viimeistään velan eräpäivänä. Lisäksi panttinsaaja voi suoritushäiriötilanteessa myynnin ohella ottaa omistukseensa panttatut arvopaperit eikä maksukyvyttömyysmenettelyn alkaminen vaikuta velkojan mahdollisuuksiin toteuttaa nämä oikeutensa. Ks. HE 2003:133 s. 20 ja 39–43.

⁹⁸ Ks. *Määttä* 1999 s. 507–522.

⁹⁹ Ylipäätään voidaan sanoa, että oikeusjärjestys on kiinteässä vuorovaikutuksessa yhteiskunnan kehityksen kanssa. Yhteiskunnassa tapahtuvat muutokset ja ajattelutapojen kehittyminen vaikuttavat lopulta myös oikeusjärjestyksen sisältöön. Ks. myös *Pöyhönen* 2000 s. 19–23, joka on erottanut sosiaalistumisen, ekologistumisen, markkinaistumisen ja informatisoitumisen nyky-yhteiskunnan keskeisimpinä muutostekijöinä.

Panttiobjektiin kohdistuvan kanteen näkökulmasta panttioikeuteen liittyvä suojan merkitys ja toimivuus nousee esille jäljempänä (jakso 4.1.3) tarkasteltaessa ensinnäkin pantinhaltijan oikeutta panttiesineeseen kohdistuvan kanteen nostamiseen panttikohteen arvon heikkenemisen tai muun pantinhaltijan asemaa uhkaavan tapahtuman perusteella. Pantinhaltijan suojaaminen voi edellyttää tällöin, että pantinhaltijalla on oikeus vaatia suoritusta panttikohteesta, vaikka sen turvaama saaminen ei olisikaan vielä erääntynyt. Kyse on tässä myös siitä, että ennenaikainen perimismahdollisuus ulottaa panttioikeuden antaman suojan tietyiltä osin edellä kuvatun varsinaisen oikeudellisen suojan ulkopuolellekin (ennenaikainen perimismahdollisuus suojaa myös panttikohteen arvon muutoksilta). Niin ikään panttioikeuden suojafunktio ja realisointifunktio (mahdollisista rajoituksineen) liittyvät hypoteekkikanteen näkökulmasta siihen, millainen oikeus pantinhaltijalla on velallisen insolvenssimenettelyssä (konkurssi, yrityssaneeraus ja yksityishenkilön velkajärjestely) vaatia suoritusta panttikohteesta ja realisoida panttikohde (jäljempänä jakso 4.2). Panttioikeuden antamaan suojaan panttikohteen omistustilanteesta tapahtuvia muutoksia vastaan kytkeytyvät puolestaan kysymykset vastaajalegitimaatiosta panttikohteen omistuksen vaihtuessa ennen oikeudenkäyntiä tai oikeudenkäynnin aikana ja toisaalta oikeudenkäynnissä annettavan tuomion täytäntöönpantavuudesta uutta omistajaa vastaan (jäljempänä jaksot 4.3.4 ja 6.5.2).

Kuten edellä on jo käynyt ilmi, panttioikeudellisen saamisoikeuden sisällöllä on merkitystä erityisesti selvittäessä hypoteekkikanteella vaadittavaa käyttäytymiskäskyä ja siihen liittyen kanneluokitusta (jaksot 3.6.2 ja 5.2) sekä maksusuorituksen puuttumisen asemaa pantinhaltijan oikeussuojatarpeen konstituivana edellytyksenä (jakso 4.1.4). Niin ikään panttioikeudellisen saamisoikeuden esinekohtaisuudella (ts. sillä, että suorituksensaantioikeus on etukäteen sidottu tietyn esineen varallisuusarvoon) on keskeinen vaikutus hypoteekkikanteen kohdistamiseen panttikohteisiin erityisesti yhteiskiinnitystilanteissa (jäljempänä jakso 5.4). Kyse on tällöin siitä, miten saamisoikeuden esinekohtaisuus huomioidaan jo oikeudenkäynnissä. Vastuun esinekohtaisuushan merkitsee täytäntöönpanokohteen määräytymistä jo tuomioistuinvaiheessa eikä vasta ulosottomenettelyssä niin kuin pantaessa täytäntöön henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvaa suoritusvelvollisuutta. Toisaalta myös panttioikeuden antama suoja omistajanvaihdoksia vastaan nousee esille yhteiskiinnitystilanteissa, koska eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen välinen vastuuporrastus ja sen vaikutukset perintämenettelyyn perustuvat keskeisesti kiinteistöjen omistussuhteissa tapahtuneisiin muutoksiin.

2.2 PANTTIOIKEUS TALOUDELLISEN TEHOKKUUDEN NÄKÖKULMASTA

Edellä on tarkasteltu panttioikeuden sisältöä ja merkitystä (sekä suhdetta henkilökohtaiseen saamisoikeuteen) pääosin oikeusdogmaattisista lähtökohdista mutta myös panttioikeuden taustalla olevia tavoitteita on käsitelty. Tässä jaksossa selvitetään tarkemmin panttioikeuteen liittyviä taloudellisia аспектеja nimenomaan taloudellisen tehokkuuden näkökulmasta. Tarkastelu kytkee siten panttioikeuden myös yleisempään yhteiskunnallis-taloudelliseen kontekstiin. Koska panttioikeus nivoutuu taloudellisen toiminnan perusteisiin olemalla osa velkarahoitukseen liittyvää oikeudellista säätelyä, panttioikeuden tarkastelu nimenomaan taloudellisesta näkökulmasta on erityisen perusteltua. Taloudellisyäritteisen lähestymistavan merkitys on siinä, että sen avulla on mahdollista esittää ja syventää perinteisen oikeuslähdeopin mukaisia reaalisia argumentteja¹⁰⁰ ja toisaalta selittää panttioikeuden merkitystä vakuusoikeutena.

Taloustieteellisestä näkökulmasta panttioikeussäätelyn – kuten muidenkin oikeussäännösten – analyysin lähtökohtana on säätelyn *taloudellinen tehokkuus*.¹⁰¹ Tarkastelun kohteeksi nousevat tällöin panttioikeuden (tai tarkemmin: panttioikeussäännösten) pantinantajalle, pantinsaajalle, muille velkojille ja yhteiskunnalle aiheuttamat kustannukset ja taloudelliset hyödyt sekä niiden jakautuminen. Kustannuksista voidaan käyttää nimitystä *transaktiokustannukset*,¹⁰² jotka panttioikeuden näkökulmasta tarkoittavat panttioikeuden perustamisesta, ylläpidosta¹⁰³ ja panttioikeuteen perustuvasta täytäntöönpanosta aiheu-

¹⁰⁰ Ks. *Roos* TfR 1993 s. 240–244.

¹⁰¹ Tehokkuus voidaan yleisellä tasolla määritellä panoksen ja tuotoksen mahdollisimman optimaaliseksi suhteeksi. Ks. *Timonen* 1997 s. 80.

Taloustieteellisen analyysin tarkoituksena on löytää tasapainopiste, johon yksilöiden ja yritysten väliset suhteet vakiintuvat kaikkien pyrkiessä maksimoimaan hyötynsä ja minimoimaan kustannuksensa. Makrotaloustasolla kyse on voimavarojen mahdollisimman tehokkaasta allokaatiosta siten, että resurssit ovat yhteiskunnassa niiden käytössä, jotka arvostavat niitä eniten tai tuottavimmin kykenevät niitä käyttämään. Ks. *Mähönen* Oikeus 1995 s. 129 ja *Kanniainen – Määttä – Rautio* 1998 s. 164.

¹⁰² Yleisesti ottaen termi transaktio- eli liiketoimikustannukset viittaa varallisuusoikeuksien siirtämisestä ja niihin perustuvien oikeuksien täytäntöönpanosta (eli siis koko vaihdantajjärjestelmän ylläpitämisestä ja sen instituutioiden hyödyntämisestä) aiheutuviin kustannuksiin. Yksittäisen liiketoimen (kuten esim. panttauksen) näkökulmasta transaktiokustannukset tarkoittavat oikeustoimen tekemisestä ja täytäntöönpanosta aiheutuvia kustannuksia (oikeustoimikustannuksia). Ks. *Kanniainen – Määttä – Timonen* 1996 s. 26–29 ja *Timonen* 1997 s. 91. *Timonen* 1997 s. 91–92 on jakanut yksittäisen liiketoimen oikeustoimikustannukset ennakollisiin ja jälkikäteisiin transaktiokustannuksiin.

¹⁰³ Ylläpidosta pantinhaltijalle aiheutuvia kustannuksia voivat olla esim. käteispannin säilyttämisestä aiheutuvat kustannukset, kiinnityksen uudistamisesta aiheutuvat kustannukset (alus-, ilma- alus- ja autokiinnitykset) ja pantinomistajan hallussa olevan hypotekaarisen panttikohteen kunnon seuraamisesta aiheutuvat kustannukset.

tuvia kustannuksia. Taloudelliset hyödyt panttioikeuden tehokkuustarkastelussa puolestaan merkitsevät lähinnä säästyneitä kustannuksia.

Panttioikeuden tehokkuuden tarkastelussa on syytä erottaa yhtäältä panttioikeuden tehokkuus *inter partes* ja toisaalta tehokkuus *ultra partes*. Kun tässä tutkimuksessa selvitetään kiinnityspanttikohteen realisoimisen edellytyksenä olevan täytäntöönpanoperusteen hankkimista, tarkastelunäkökulmana on lähinnä pantinhaltijan ja pantinantajan välinen (*inter partes*) suhde ja panttioikeuden tehokkuus tässä relaatioissa.¹⁰⁴

Panttioikeuden taloudellisen tehokkuuden keskeisenä perustana on, että panttioikeus pienentää epätäydellisillä markkinoilla vallitsevaa *epäsymmetrisen informaation ongelmaa*.¹⁰⁵ Epäsymmetrinen informaatio tarkoittaa, että markkinaosapuolista toinen on toista paremmin selvillä vaihdannan kohteesta.¹⁰⁶ Velkojalla on luottosuhteessa aina epätäydellinen informaatio, sillä ensinnäkin (luoton myöntämistilanteessa) luotonsaaja tietää paremmin taloudellisen tilanteensa kuin luotonantaja ja toiseksi luotonantaja ei voi koskaan varmuudella etukäteen tietää, miten velallinen tulee luottoaikana toimimaan (kyse on luottosuhteen ajalliseen ulottuvuuteen liittyvistä riskeistä).¹⁰⁷ Informaation epäsymmetrisyys aiheuttaa luotonannossa transaktiokustannuksia, jotka liittyvät velallisen taloudelliseen tilan selvittämiseen (niin luoton myöntämishetkellä kuin toisaalta luoton myöntämisen ja sen erääntymisen välisenä aikana), seu-

¹⁰⁴ Keskeinen ero tehokkuustarkastelussa *inter partes* ja toisaalta tarkastelussa *ultra partes* on, että *ultra partes* tulee huomiotavaksi panttioikeuden jakovaikutus kaikkien velkojien välillä. Jakovaikutuksen on nähty vähentävän panttioikeuden kokonaistehokkuutta, koska yhdelle velkojalle annettu vakuus vähentää muiden velkojien mahdollisuutta saada suoritus velalliselta maksukyvyttömyystilanteessa. Panttioikeuteen kuuluva etuoikeus on siten periaatteellisessa ristiriidassa konkurssitilanteessa lähtökohtakohtana olevan velkojien yhdenvertaisen kohtelun kanssa. Ks. Tammi-Salminen 2001 s. 141.

Toinen panttioikeuden tehottomuuden perustaksi (*ultra partes* -tarkastelussa) esitetty seikka on se, että panttioikeuden on katsottu vähentävän vakuusvelkojan halua jatkaa velallisen toimintaa kriisitilanteessa. Tämä puolestaan voi estää sen, että koko velkojakollektiivi voisi saada parhaan mahdollisen suorituksen. Ks. laajemmin näistä näkökohdista ja esitetyistä panttioikeuden tehokkuutta kuvaavista teorioista Tammi-Salminen 2001 s. 141.

Em. perusteiden vasta-argumenteiksi on esitetty, että panttioikeuden käytöstä ei aiheudu kolmansille vaikutuksia, joihin he eivät ennakolta voisi varautua. Lisäksi joka tapauksessa panttioikeuden mahdollisesti ulkopuolisille tuottamat haitat kompensoituvat haittoja suurempina hyötyinä panttivelkojalle ja velalliselle. Ks. laajemmin Tammi-Salminen 2001 s. 142–145.

¹⁰⁵ Panttioikeuden tehokkuus panttivelkojan ja velallisen välisessä suhteessa perustuu siis siihen, että panttioikeus toimii puuttuvan informaation korvikkeena. Ks. Tammi-Salminen 2001 s. 138.

¹⁰⁶ Ks. Kanninen – Määttä – Timonen 1996 s. 30.

¹⁰⁷ Velallisella itsellään on paras tieto mm. aikaisempien vastuidensa määrästä, varallisuusasemansa tulevasta kehityksestä, lisäluottojen tarpeesta, aikomuksistaan luovuttaa omaisuuttaan, tuloissaan odotettavissa olevista muutoksista (esim. mahdollisesta uhkaavasta työttömyydestä tai muutoksista terveydentilassa) ja ylipäättään siitä, onko hänellä edes todellista aikomusta maksaa luottoa takaisin. Maksukyvyttömyysriskeistä ja osapuolten mahdollisuudesta arvioida niitä informaatiokustannusten valossa ks. Niemi-Kiesiläinen 1996 s. 262–267. – Aikaulottuvuudesta luottosuhteen riskien perustana ks. myös Kärävä LMLK 1976 s. 60.

raamiseen ja velallisen velkojan asemaa vaarantaviin toimiin puuttumiseen.¹⁰⁸ Näin epätäydellinen informaatio nostaa luoton hintaa ja aiheuttaa siten tehottomuutta.

Luoton korossa (ts. hinnassa) voidaan lähtökohtaisesti erottaa kolme erillistä komponenttia: 1) riskitön korko (ts. korko silloin, kun takaisinmaksu on jo luottoa myönnettäessä täysin varmaa), 2) suoritushäiriömahdollisuudesta aiheutuva koron osa (riskipreemio) ja 3) velkojan informaatiokustannukset (jotka aiheutuvat siitä, että velkoja joutuu selvittämään velallisen taloudelliseen tilaan vaikuttavia seikkoja ja seuraamaan velallisen taloudellisen tilan kehitystä).¹⁰⁹ Informaatiokustannusten erottaminen omaksi eräkseen luoton kokonaiskorkokustannuksesta selittää, miksi vakuus alentaa paitsi vakuuden turvaaman velan hintaa myös velallisen luotoistaan maksamaa kokonaishintaa, vaikka vakuus samalla vähentämällä vakuudettomien luottojen maksamiseen käytettävissä olevia varoja nostaa vakuudettomien velkojen riskiä ja lisää näin tältä osin myös luottokustannuksia. Vakuus alentaa vakuusvelan osalta sekä korkoon sisältyvää riskipreemiota että informaatiokustannuserää mutta ei nosta vakuudettomien velkojen informaatiokustannuksia.¹¹⁰ Näin panttioikeus alentaessaan velallisen yhteenlaskettuja luottokustannuksia merkitsee velallisen näkökulmasta taloudellisen tehokkuuden lisääntymistä.¹¹¹ Panttioikeuden perustaminen on velallisen kannalta taloudellisesti perusteltua silloin, kun panttioikeu-

¹⁰⁸ Mikäli markkinaosapuolilla olisi täydellinen informaatio (yksi täydellisten markkinoiden oletuksista; muut panttioikeustarkastelun yhteydessä esitetyt täydellisten markkinoiden oletuksista ovat riskineutraalisuus ja transaktiokustannusten puuttuminen), vakuudella saavutettu hyöty häviäisi, koska rationaalisesti toimivat vakuudettomat velkojat sopeuttaisivat luottoehdot lisäantyneeseen riskiinsä nähden. Täydellisten markkinoiden malli on kuitenkin fiktio, eikä se koskaan toteudu käytännössä. Panttioikeuden tehokkuusajattelua on silti em. premissistä lähtien kritisoitu mm. siitä, että panttioikeus toimii epätäydellisillä markkinoilla varallisuuden siirron välineinä muilta velkojilta (jotka eivät voi sopeuttaa saatavansa ehtoja vakuusvelkojen olemassaoloon) velalliselle ja vakuusvelkojalle eikä panttioikeus näin ollen lisää kokonaishyötyä. Ks. tarkemmin *Tammi-Salminen* 2001 s. 134, 135 av. 77 ja 140.

¹⁰⁹ Ks. *Posner* 1998 s. 437.

¹¹⁰ Ks. *Posner* 1998 s. 436.

¹¹¹ Korpustekstissä lausuttua ja informaatiokustannusten merkitystä luottokustannuksiin voidaan havainnollistaa esimerkillä. Oletetaan tilanne, jossa velallisella on ainoastaan vakuudettomia velkoja ja jossa velallisen luottojen korko on 9 % koostuen 3 %:n riskittömästä korosta, 4 %:n riskipreemiosta ja 2 %:n informaatiokustannuksista. Oletetaan edelleen vaihtoehtoinen tilanne, jossa em. velallisen luotoista puolet olisikin vakuusvelkoja ja puolet vakuudettomia velkoja, jolloin vakuusvelkojen riskipreemio putoaa 3 %:iin ja informaatiokustannussuus 1 %:iin sekä vastaavasti vakuudettomien velkojen riskipreemio nousee 5 %:iin ja informaatiokustannukset säilyvät entisellään eli 2 %:ssa. Tällöin velallisen luottojen keskiporko laskee 8,5 %:iin ($(7\% + 10\%)/2$). Ks. *Posner* 1998 s. 437.

Mikäli osapuolilla olisi täydellinen informaatio (oletus täydellisistä markkinoista), informaatiokustannuksia ei syntyisi, jolloin kaikkien luottojen ollessa vakuudettomia luottojen korko olisi em. oletuksilla 7 %. Tilanteessa, jossa luotot jakautuisivat puoleksi vakuudettomiin ja vakuudellisiin, korkokustannus säilyisi samana 7 %:na ($(6\% + 8\%)/2$). Vakuus ei siis tässä tilanteessa vaikuttaisi velallisen kokonaishyötyyn.

den perustamisesta, ylläpitämisestä ja panttikohteen realisoinnista aiheutuvat kustannukset ovat pienemmät kuin velallisen kustannukset tilanteessa, jossa luotto olisi vakuudeton.¹¹²

Oikeusdogmaattisesta näkökulmasta nimenomaan panttioikeuden *esinekoh-taisuus* ja siihen liittyvä *suoja-funktio* (oikeudellisine ja taloudellisine suoji-neen) vaikuttavat siihen, mitä kustannuksia ja säästöjä panttioikeussäätelystä aiheutuu sekä miten nämä kustannukset ja säästöt jakautuvat. Kun panttioikeu-den suoja-funktio kiinnittää luoton perustaksi panttaustilanteessa yksilöidyn objektin, suoja-funktio poistaa riskin (tai ainakin pienentää riskiä) siitä, että velan suoritukseen ei tulevaisuudessa ole käytettävissä varoja. Näin pantinhalti-jan suoritushäiriötilanteessa odotettavissa oleva kustannus (luottotappio) on vähäinen (olettaen, että vakuus on turvaava), ja luoton hintaan sisältyvä ris-ki-premio alenee.¹¹³ Samalla luotonantajan tarve myös velallisen toiminnan seuraamiseen luottoaikana vähenee, mikä osaltaan pienentää informaatiokus-tannuksia. Panttioikeuden suoja-funktio vähentää epäsymmetrisen informaation ongelmaa myös jo luotonmyöntämistilanteessa, koska luotonantajan on hel-pompi arvioida etukäteen yksilöidyn ja koko luottoajan vakuutena säilyvän panttikohteen arvo luoton perustana kuin velallisen tuleva varallisuusasema ja henkilökohtainen maksukyky.¹¹⁴ Näin velaksiantoon liittyvät informaatiokus-tannukset pienenevät. Lopputuloksena siis on, että velallinen hyötyy pantti-vakuudesta saamalla luoton alhaisemmalla korolla kuin ilman vakuutta, ja toisaalta velkoja hyötyy, koska panttivakuus turvaa maksuhäiriötilanteessa suo-rituksen hänen saamiselleen.

¹¹² Ks. myös *Tammi-Salminen* 2001 s. 139.

¹¹³ Toisaalta suoja-funktio aiheuttaa myös kustannuksia, jotka ovat seurausta suoja-funktion edel-lyttämästä panttioikeuden julkivarmistuksesta ja ylläpidosta. Nämä kustannukset ovat pääsäätoi-sesti kuitenkin varsin vähäisiä.

¹¹⁴ Velkoja voi rajoittaa informaation hankkimisen velallisen panttaushetkistä maksukykyä kos-kevien tietojen selvittämisen ohella lähinnä panttikohteen arvon selvittämiseen (mikä on erityi-sesti likvidien panttikohteiden osalta hyvin yksinkertaista). Lisäksi hän voi seurata pantin arvon kehitystä luottoaikana sen sijaan, että hänen tulisi ryhtyä arvioimaan velallisen taloudellista asemaa ja sen tulevaa kehitystä laajemmin ja pyrkiä seuraamaan velallisen taloudellisessa ase-massa tapahtuvia muutoksia mahdollisimman tarkasti koko luottoajan. Tästä voi kuitenkin toi-saalta aiheutua myös se haitta, että luotonantoharkinta keskitetään ainoastaan vakuuden arvon riittävytyteen. Tällä voi puolestaan olla vaikutusta siihen, että luottoa myönnetään sellaisillekin tahoille, joiden kyky selviytyä luoton takaisinmaksusta on kyseenalainen. Ks. *Tammi-Salminen* 2001 s. 132. (Tässä yhteydessä on syytä muistaa, että erityisesti vierasvelkapanttaustilanteissa luotonantoa elinkeinotoimintanaan harjoittavalla luotonantajalla on erityinen velvollisuus selvit-tää pantinantajalle velallisen maksukykyyn liittyvät seikat [TakL 12.2 § verr. 41 §:ään. Ks. myös KK 10:14.1], jolloin tämä säätely vaikuttaa toisaalta luotonantajan informaatiokustannuksia lisäävästi panttivakuudesta huolimatta.)

Vaikka panttioikeus voi yhtäältä vähentää velkojan tarvetta seurata tarkasti velallisen toimin-taa luottosuhteen aikana, panttioikeus voi toisaalta myös mahdollistaa velkojan toiminnan tehok-kaamman ja helpomman (ja siis kustannuksiltaan edullisemmän) kontrolloinnin. Panttioikeus voi myös estää sellaisenaan velallisen velkojan kannalta haitallisia toimia, mikä osaltaan vähentää informaatiosta johtuvia kustannuksia. Ks. *Tammi-Salminen* 2001 s. 142–143.

Koska panttioikeus merkitsee jo lähtökohtaisesti oikeutta (edellytysten täytyessä) saada yksilöity panttikohde realisoitua ja suoritus panttikohteen arvosta, myös panttioikeuden realisointimenettely vaikuttaa suoraan panttioikeuden taloudelliseen tehokkuuteen *inter partes*.¹¹⁵ Mitä yksinkertaisempi ja nopeampi on panttikohteen realisointimenettely, sitä tehokkaampaa täytäntöönpanomenettelyn säätely on pantinhaltija-velkojan kannalta ja sitä tehokkaampi taloudellisesti panttioikeus on vakuusoikeutena *inter partes*. Täytäntöönpanomenettelyn tehokkuus voi näin merkitä luotosta maksettua korkoon sisältyvän riskipreemion alentumista, koska tehokas täytäntöönpanomenettely poistaa suoritushäiriötilanteessa velan maksamiseksi tarvittavan velallisen omaisuuden realisointiin liittyviä riskejä (esim. täytäntöönpanon venymisen ja siitä aiheutuvan velkojan kustannusten kasvamisen, täytäntöönpanokustannusten kohoamisen; mm. näistä aiheutuu riski vakuuden arvon käymisestä riittämättömäksi kattamaan koko velkojan saatavaa).¹¹⁶ Toisaalta liian velkojamyönteinen perimismenettely voi johtaa velallisen oikeusturvan heikkenemiseen ja perusteettomiin pantin realisointitoimiin, mistä aiheutuu tehokkuustappioita.

Panttioikeuden realisointifunktion aiheuttamat kustannukset voidaan jakaa yhtäältä *täytäntöönpanoperusteen hankkimiseen liittyviin kustannuksiin* (silloin, kun panttioikeuden realisointi edellyttää täytäntöönpanoperusteen hankkimista) ja toisaalta itse *realisoinnista aiheutuviin kustannuksiin*. Realisointimenettely toteutuu taloudellisesti tehokkaimmin silloin, kun menettely minimoi suorat kustannukset (mm. ajankäytön, henkilöstömäärän) ja toisaalta johtaa parhaaseen taloudelliseen realisointitulokseen eli maksimoi panttikohdeesta saatavan kauppahinnan. Täytäntöönpanoperusteen hankkiminen on puolestaan taloudellisesti tehokkainta, kun menettely *minimoi suorien kustannusten* (siis mm. ajankäyttö ja henkilöstömäärä) ja *virhekustannusten summan*.¹¹⁷ Väärä täytäntöönpanoperuste vähentää järjestelmän tehokkuutta, koska tehokkuustavoitteen mukaan muodostettu materiaallinen oikeus ei toteudu yksittäistapauksessa. Tähän prosessioikeudelliseen näkökulmaan (jossa pyritään yhdistämään prosessin taloudellisuus ja toisaalta varmuus) palataan tarkemmin jäljempänä jaksossa 3.3, kun tarkastellaan prosessin tavoitteita ja prosessiperiaatteita.

Yhteenvetona voidaan todeta, että varmistaessaan saatavan takaisinmaksun panttioikeus edesauttaa luottojärjestelmän toimivuutta ja vähentää luotonantajien kustannuksia. Tämä samalla merkitsee luotonsaajan maksamien luottokus-

¹¹⁵ Realisointimenettelyhän on keino siirtää panttikohteen edustama varallisuusarvo pantinhaltijan varallisuuspiiriin, jolloin realisointimenettelyä voidaan tarkastella myös ko. päämäärän saavuttamisen aiheuttamana kustannuksena. Ks. yleisesti Bayles 1990 s. 117–118.

¹¹⁶ Korkoon sisältyvään riskipreemioon vaikuttava pääelementti on kuitenkin vakuuden suoja-funktio eli vakuuden taloudellinen (vakuuden riittävyys) ja oikeudellinen (suoja pantinomistajan muita velkojia ja seuraajia vastaan) turvaavuus.

¹¹⁷ Ks. Posner 1973 s. 399–401 ja Posner 1998 s. 599–600.

tannusten alenemista. Luottokustannusten suuruus puolestaan vaikuttaa ylipääntään koko taloudellisen toiminnan vilkkauteen. Vaikka panttioikeuden taloudellinen tehokkuus vakuusoikeutena perustuu erityisesti panttioikeuden suoja-funktioon, panttioikeuden realisointifunktio ei ole vaillo merkitystä arvioitaessa panttioikeuden taloudellista tehokkuutta inter partes. Samalla tämä tarkoittaa, että panttioikeuden materiaalsen oikeuden mukaiseen taloudelliseen tehokkuuteen vakuusoikeutena¹¹⁸ vaikuttaa yhtenä osatekijänä myös tuomioistuinprosessin tehokkuus niissä tapauksissa, joissa panttioikeuden realisoinnin edellytyksenä on täytäntöönpanoperusteen hankkiminen tuomioistuimesta.¹¹⁹ Tällöin taloudellisen tehokkuuden näkökulmasta *prosessioikeudellinen tehokkuus on myös osa panttioikeuden materiaalista tehokkuutta*; tehokas hypoteekkiprosessi parantaa panttioikeuden tehokkuutta saatavan vakuutena. Panttioikeuden realisointifunktion tehokkuudella on siis paitsi *itseisarvo* (menettelyllinen tehokkuus sinänsä) myös *vaikutus panttioikeuden materiaalseseen tehokkuuteen*. Oikeustaloustieteellisestä näkökulmasta hypoteekkiprosessin järjestämisessä omaksuttujen ratkaisu- ja tulkintavaihtoehtojen tulisi siten olla sellaisia, että ne edistävät panttioikeuden tehokkuutta vakuusoikeutena.

Seuraavaksi siirrytään konkreettisemmalle tasolle tarkastelemaan eri panttioikeustyyppisiä ja tarvetta täytäntöönpanoperusteen hankkimiseen varsinaisen panttirealisaation edellytyksenä. Vaikka tämän tutkimuksen lähtökohtana on kiinnityspanttikohteisiin (ja erityisesti kiinnitettyyn kiinteistöön kohdistuva suoritusvaatimus), yleiskuvan saamiseksi panttiesineen arvoon kohdistuvan kanteen käyttöalasta on kuitenkin aiheellista selvittää hypoteekkikanteen suhde eri panttioikeustyyppisiin. Samalla tarkastelu osoittaa, että suorituksen vaatiminen panttikohteen arvosta kanteella (hypoteekkikanne) ja ylipääntään varsinaista panttirealisaatiota edeltävä oikeudenkäynti on leimallisesti nimenomaan *kiinnityspäruusteisen* – ja tietyissä tilanteissa myös legaalisen – panttioikeuden haltijan oikeussuojakeino.

¹¹⁸ Taloudellisesta näkökulmasta materiaalsen oikeus tulisi järjestää siten, että se ei ole ristiiridassa taloudellisen tehokkuuden kanssa. Ks. *Posner* 1973 s. 400–401.

¹¹⁹ Tuomioistuinprosessin tehokkuus vaikuttaa käytännössä panttivastuun toteutumiseen niissäkin tilanteissa, joissa täytäntöönpanoon voidaan ryhtyä ilman tuomioistuimesta hankittavaa erillistä täytäntöönpanoperustetta. Vaikutus tulee tässä tilanteessa viime kädessä esille, jos pantinomistaja pyrkii estämään pantinhaltijan täytäntöönpanotoimet tuomioistuinprosessissa. Kyse ei tällöin kuitenkaan ole panttioikeuden toteuttamiseksi tarvittavasta tuomioistuinprosessista (ja panttioikeuden realisointifunktion tehokkuudesta) vaan erillisestä velallisen oikeussuojaprosessista, joka paremminkin on rinnastettavissa muutoksenhakumenettelyyn velkojalla jo olevan täytäntöönpanoperusteen kumoamiseksi. Ts. prosessi, jolla pyritään estämään käteispanntivelkojan suorittama panttikohteen realisointi, on panttioikeuden realisointimenettelyn näkökulmasta soveliaimmin rinnastettavissa pantinomistajan hypoteekkituomiosta tekemän valituksen perusteella käytävään muutoksenhakuprosessiin.

2.3 PANTTIOIKEUSTYYPIT JA PANTTIVASTUUN TOTEUTTAMINEN

2.3.1 Legaaliset panttioikeudet ja panttivastuun toteuttaminen

(a) Legaalinen panttioikeus kiinteistöön

Legaalinen panttioikeus syntyy lähtökohtaisesti suoraan tietyn laissa kuvatun tunnusmerkistön esiintyessä eli *suoraan tietyn lainsäädännöksen nojalla* (ex lege) ilman minkäänlaisia osapuolten tahdonilmaisuja.¹²⁰ Useimmissa tapauksissa legaalisen panttioikeuden kohteena on kiinteistö, mutta legaalinen panttioikeus voi kohdistua myös irtaimeen omaisuuteen. Maakaariudistuksen yhteydessä kiinteistöön kohdistuvien lakisääteisten panttioikeuksien kirjaamista ja oikeusvaikutuksia koskevat säännökset otettiin maakaaren omaksi 20 luvukseen. Kiinteistöön kohdistuvan lakisääteisen panttioikeuden tulee kuitenkin aina perustua johonkin erityissäädökseen, sillä suoraan maakaaren nojalla lakisääteinen panttioikeus ei voi syntyä (ks. MK 20:1.1). Lisäksi kiinteistöön kohdistuvan legaalisen panttioikeuden synnyn (ja siten panttioikeuteen kuuluvan sivullisittomuuden) edellytyksenä on *panttioikeuden kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin* (MK 20:2 ja MK 20:3).¹²¹ Kirjatuilla legaalilla panttioikeuksilla on parempi etusija kuin kiinnitykseen perustuvilla panttioikeuksilla (ks.

¹²⁰ Ks. *Koulu* 1986 s. 86–87, *Havansi* 1996a s. 371, HE 1996:215 s. 4 ja *Walin* 1998 s. 18. Vrt. *von Eyben* 1980 s. 18, joka määrittelee legaaliset panttioikeudet negatiivisesti ”som de panteretsformer, der ikke kan betegnes som kontraktspant eller retspant”. Legaaliset panttioikeudet siis syntyvät siitä riippumatta, mitä osapuolet ovat esinevakuuden suhteen tahtoneet. Tästä huolimatta estettä ei kuitenkaan ole sille, että velkoja luopuu pakkotäytäntöönpanossa vetoamasta legaaliseen panttioikeuteensa.

Panttioikeudet eroavat toisistaan *syntyperusteen*, *panttikohteen* ja *julkivarmistustavan* perusteella. Ks. *Walin* 1998 s. 18. Nimenomaan syntyperusteen mukaan panttioikeudet jaetaan yleensä tahdonilmaisuun perustuviin panttioikeuksiin ja välittömästi lainsäädännökseen perustuviin eli legaalisiin panttioikeuksiin. Ks. *Koulu* 1986 s. 17–33, *Havansi* 1992a s. 37–38 ja *Walin* 1998 s. 18. Tässäkin tutkimuksessa tämä jako on omaksuttu panttioikeuksien jaottelun peruslähtökohdaksi.

Panttioikeuksien jaotteluperusteista ja jaotteluista ks. myös *Højrup* 1975 s. 12–17, *von Eyben* 1980 s. 15–25, *Sandvik – Krüger – Giertsen* 1982 s. 9–10, *Rørdam – Carstensen* 1994 s. 17–21, *Kjelstrup* 1996 s. 18–19 ja *Brækhus II* 2000 s. 10–16.

¹²¹ Ks. HE 1994:120 s. 124 ja *Havansi* 1996a s. 384. Ks. myös MK 15:2.2. Mikäli kirjaamista ei ole tehty säädettyä aikana (ts. vuoden kuluessa saatavan syntymisestä), panttioikeus raukeaa eikä sitä enää saa kirjata. Panttioikeuden raukeaminen tarkoittaa tällöin luonnollisesti myös sitä, että saaminen voidaan periä ainoastaan saamisesta henkilökohtaisesti vastuussa olevalta taholta.

Kun täysivoimaisen legaalisen kiinteistöpanttioikeuden synnyn edellytyksenä on panttioikeuden kirjaaminen, velkoja voi siis myös omilla toimenpiteillään vaikuttaa tehokkaan legaalisen kiinteistöpanttioikeuden syntymiseen ja ylipäättään koko panttioikeuden syntymiseen. Näin ollen lakisääteinen kiinteistöpanttioikeus ei itse asiassa synnykään suoraan lain nojalla vaan vasta, jos velkoja haluaa kirjata sen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ja myös toteuttaa kirjaamistoimet.

MK 20:4.2 ja UL 5:26.1). Kiinteistöön kohdistuva legaalinen panttioikeus on *hallinnaton eli hypotekaarinen*, ts. kiinteistö on panttioikeudesta huolimatta kiinteistön omistajan hallinnassa.

MK 20:1.1:n mukaan legaalinen panttioikeus voi liittyä 1) julkisoikeudelliseen maksuun, 2) julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pantuun ei-julkisoikeudelliseen maksuun ja 3) muuhun em. maksuihin verrattavaan saamiseen. MK 20:1:n määrittelyllä ei kuitenkaan ole itsestä merkitystä, koska säännökset siitä, mitkä saamiset turvataan lakisääteisellä panttioikeudella, ovat asianomaisissa *erityislaeissa*. Määrittely ei muutoinkaan ole kovin informatiivinen ja yksiselitteinen,¹²² sillä legaalinen panttioikeus voi olla säädetty myös varsin selkeästi yksityisoikeudellisen intressin leimaaman saatavan vakuudeksi. Lisäksi legaalinen panttioikeus liittyy useimmiten kiinteistön omistajan maksettavaksi kuuluvaan (kustannusten) korvaukseen tai vastaavaan saatavaan eikä mihinkään maksuksi luonnehdittavaan suoritukseen.

Lainsäätäjän tavoitteena on legaalisten panttioikeuksien karsiminen. Niiden säilyttäminen on perusteltua silloin, kun panttioikeudella turvataan tahdostaan riippumatta velkojaksi joutuneen yksityishenkilön tai yhteisön maksunsaantia. Lisäksi lakisääteinen panttioikeus on perusteltu tapauksissa, joissa velkojan maksunsaantioikeutta ei voida tarkoituksenmukaisella tavalla muutoin turvata.¹²³

Eräisiin legaalisen panttioikeuden turvaamiin *saataviin* liittyy paitsi oikeus lainsäädännön nojalla syntyvään panttioikeuteen myös perintätoimenpiteisiin liittyviä yksinkertaistuksia.¹²⁴ Tällöin legaalisen panttioikeuden turvaamien saatavien perimiseksi ei ole tarpeen nostaa erillistä velkomusprosessia vaan täytäntöönpano käynnistetään *suoraan ulosottomiehelle tehtävällä hakemuksella*. Samalla tämä tarkoittaa, että myöskään tällaista saatavaa turvaavan legaalisen *panttioikeuden kohteen realisointi ei edellytä erillistä tuomiota* (edes silloin kun itse saatava on vanhentunut, arg. VeroUL 11.2 §), vaan ulosottomiehellä on siihen oikeus suoraan velkojan hakemuksen perusteella.¹²⁵ Toisaalta silloin kun legaalinen panttioikeus liittyy maksuun, joka on täytäntöönpantavissa ilman tuomiota VeroUL:n nojalla, velkojalla ei välttämättä edes ole ehdo-

¹²² Ks. kumotun KiinA 22.4 §:n osalta *Koulu* 1986 s. 133–136. KiinA 22.4 §:ssä käytettiin aivan vastaavanlaista lausumaa ”julkisoikeudelliset tai julkisoikeudellisessa järjestyksessä maksettavaksi pannut tai niihin verrattavat suoritukset”.

¹²³ Ks. HE 1996:215 s. 7–8.

¹²⁴ On syytä korostaa, että perintämenettelyn yksinkertaistaminen liittyy nimenomaan *saata-vaan* eikä legaaliseen panttioikeuteen.

¹²⁵ Vaikka suoraan ilman tuomiota tai päätöstä VeroUL:n mukaisesti perittävissä olevan saatavan vakuutena olisi *sopimusperusteinenkin panttioikeus*, lienee lähdeittävä siitä, että velkoja voi myös tällöin vaatia nimenomaisesti ko. panttikohteen realisointia ilman (saatavan ja panttioikeuden välisen yhteyden vahvistavaa) tuomiota. Tätä voidaan perustella sillä, että velkojahan voi saatavan perusteella joka tapauksessa kohdistaa täytäntöönpanon velallisen omaisuuteen ilman tuomiota, jolloin tämä täytäntöönpano voi kohdistua myös ko. panttiesineeseen.

tonta oikeutta turvautua hypoteekkikanteeseen.¹²⁶ Tätä voidaan perustella sillä, että kun velkojalla on oikeus suoraan täytäntöönpanomenettelyyn ilman tuomiota, hänellä ei ole oikeussuojan tarvetta kanteen nostamiseen.¹²⁷

Legaalisen panttioikeuden turvaamista saatavista voidaan periä VeroUL:n mukaisesti ilman tuomiota tai päätöstä mm. seuraavia saatavia:

- 1) Tie- ja käyttömaksu korkoineen ja tieosakkaan laiminlyömän työn tekemisestä aiheutuneet kustannukset katselmuskustannuksineen (YksTieL 88 §);
- 2) Ojitus- tai viemäröintihanketta varten perustetulle ojitus- tai viemäriyhtiölle suoritettavat maksut (VesiL 6:31 ja VesiL 10:16)¹²⁸;
- 3) Kiinteistötoimitusmaksut (KiintToimMaksuL 13.2 §);
- 4) UusjakoTukiL:n mukaiset takaisinperittävät kustannukset (UusjakoTukiL 10.2 §);
- 5) MetsätalRahL:n ja peruskuivatustoiminnasta annetun lain mukaisten lainojen erääntyneet vuotuismaksut ja valtiolle takaisinperittävä rahoitus tai maksettavaksi määrätty muut suoritukset (MetsätalRahL 30 § ja laki peruskuivatustoiminnan tukemisesta 20 §).

Silloin kun legaalinen panttioikeus turvaa sellaista saatavaa, jonka nojalla pantinhaltija-velkoja ei ole oikeutettu VeroUL:n mukaiseen täytäntöönpanoon ilman tuomiota, legaalinen kiinteistöpanttioikeus rinnastuu täytäntöönpanollisesti (jäljempänä tarkemmin tarkasteltavaan) tahdonilmaisuperusteiseen kiinnityspanttioikeuteen.¹²⁹ Pantinhaltijan on siis erikseen hankittava täytäntöönpano-

¹²⁶ Ks. *Koulu* 1986 s. 489–491.

¹²⁷ Ks. *Havansi* 1975 s. 281 av. 207. *Koulu* 1986 s. 490 on todennut, että kielteistä suhtautumista erilliseen perimisprosessiin silloin, kun pantinhaltijan käytettävissä on VeroUL:n mukainen perimismenettely, voidaan selittää useilla tekijöillä. Ensinnäkin sillä, että kyseistä legaalisen panttioikeuden turvaamaa saamisoikeutta koskeva asia kuuluu erityistuomioistuinten (tai viranomaisen) toimivaltaan (ks. esim. KKO 1983 II 107). Kanne yleisessä alioikeudessa voi estyä myös sillä perusteella, että toimitetulla maksuunpanolla voidaan katsoa olevan res judicata -vaikutus tai vireillä olevalla maksuunpanolla lis pendens -vaikutus. Lopulta kanteen estymisen syynä voi olla se, ettei velkojalla ole oikeussuojan tarvetta käyttää muuta kuin VeroUL:n säätelemää ulosottoa.

Ks. myös Itä-Suomen HO:n ratkaisu 10.11.1981 t. PÄ-927/81, jossa katsottiin, että laillisia edellytyksiä lainhauille ei ollut olemassa, kun vakuutusmaksu voitiin ulosottaa ilman tuomiota tai päätöstä niin kuin verot ja maksut.

¹²⁸ Ko. saatavien suora perimiskelpoisuus perustuu siihen, että ne saadaan VesiL 6:31:n ja 10:16:n nojalla periä osakkailta jakoluettelon perusteella. VesiL 21:7:n mukaan on puolestaan noudatettava VeroUL:n säännöksiä, jos toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset voidaan VesiL:n mukaan periä jakoluettelon tai muun laskelman perusteella ilman maksuvelvollisuudesta annettua päätöstä. Näin ollen em. saatavat ovat perimiskelpoisia ilman erillistä tuomioistuimen tuomiota tai päätöstä.

¹²⁹ Tästä syystä legaaliseen panttioikeuteen perustuvaan hypoteekkikanteeseen ei jatkossa myöskään erikseen kiinnitetä huomiota.

Tässä yhteydessä on kuitenkin syytä huomata, että kaikissa tapauksissa ei ole yksiselitteisen selvää, onko legaalisen panttioikeuden turvaama saamisoikeus sellainen, että sitä koskeva riita-asia voidaan käsitellä yleisessä tuomioistuimessa. Saatavaa koskeva riita voi kuulua käsiteltä-

peruste, jonka nojalla ulosottotoimet voidaan käynnistää. Vaatiessaan suoritusta legaalisen panttioikeuden turvaamaan saatavaansa pantinhaltija-velkoja voi samalla kohdistaa vaatimuksensa myös panttioikeuden nojalla panttina olevaan kiinteistöön tai vaatia suoritusta yksinomaan panttina olevan kiinteistön arvosta. Hypoteekkikanne on siis tällöin myös legaalisen panttioikeuden haltijan oikeussuojakeino.

Kiinteistöön legaalisen panttioikeuden nojalla kohdistettavan hypoteekkikanteen osalta nousee erityisesti esille kysymys siitä, mikä merkitys legaalisen panttioikeuden kirjaamisella on hypoteekkikanteen nostamismahdollisuuteen. Kuten edellä todettiin, legaalinen panttioikeus antaa sivullissuojan muihin velkoihin nähden vasta, kun se on kirjataan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämän mukaisesti kiinteistöön kohdistuvaa *kirjaamatonta* lakisääteistä panttioikeutta ei myöskään oteta huomioon pakkotäytäntöönpanossa (arg. UL 5:26:n 2-kohta).¹³⁰ Näin ollen tällaisen panttioikeuden perusteella ei ylipäätään voida vaatia kiinteistön realisointia.

Edellä lausutusta on katsottava myös seuraavan, että pantinhaltija *ei voi ajaa legaaliseen kiinteistöpanettioikeuteen perustuvaa hypoteekkikannetta ennen*

väksi HLL 69 §:n mukaisesti hallinto-oikeudessa. Ks. *Koulu* 1986 s. 493 av. 3. Ks. aikaisemman lainhaun osalta myös KM 1965:A5 s. 10, jossa todettiin oikeuskäytännössä katsotun, ettei lainhakutietä voitu hakea julkisoikeudellisia tai erikoistuomioistuimissa käsiteltäviä saamisvaatimuksia. Koska tämä tutkimus painottuu sopimusperusteisiin kiinnityspanttioikeuksiin, jolloin lähtökohtana on myös panttioikeuden causana oleva yksityisoikeudellinen saamisoikeus, tutkimuksessa ei ole mahdollista paneutua tähän kysymykseen legaalisten panttioikeuksien turvaamia saatavia koskevien riita-asioiden kuulumisesta yleisten tuomioistuinten toimivaltaan ja toisaalta hallintolainkäytössä ratkaistaviin asioihin. Silloin kun legaalisen panttioikeuden turvaamaa saatavaa koskeva riita-asia kuitenkin kuuluu yleisen tuomioistuimen toimivaltaan (kyseessä pääsääntöisesti yksityisoikeudellisen intressin leimaamat saatavat), tuomioistuin käsittelee asiaa koskevan hypoteekkikanteen. Kanteen käsittelyssä noudatetaan tällöin samanlaista menettelyä kuin kiinnityspanttioikeuteenkin perustuvan kanteen ollessa kyseessä. Tämän tutkimuksen kannalta on siten riittävää se, että kun legaalisen panttioikeuden turvaamaa saatavaa koskeva perintäriita kuuluu yleisen tuomioistuimen toimivaltaan, tutkimuksessa lausuttu soveltuu tältä osin myös legaaliseen panttioikeuteen perustuvaan hypoteekkikanteeseen.

Periaatteessa on myös mahdollista, että hallintotuomioistuimen toimivaltaan kuuluvan saatavan vakuutena on sopimusperusteinen panttioikeus. Tällaista panttioikeutta koskeva riita-asia (ml. pantin määrääminen käytettäväksi saatavan suoritukseen) kuuluu yleisen tuomioistuimen toimivaltaan, vaikka sen causana oleva saamisoikeus olisikin julkisoikeudellinen. Näin ollen pantinhaltija-velkoja voinee (jos hallintotuomioistuimen tuomio on pantinomistajaa sitova) vaatia panttioikeuden causan vahvistavaan lainvoimaiseen hallintotuomioistuimen päätökseen tukeutuen yleisessä tuomioistuimessa suoritusta yksinomaan panttioikeuden arvosta. Hallintotuomioistuimen lainvoimainen ratkaisu sitoo yleistä tuomioistuinta samoin edellytyksin, kuin jos ratkaisu olisi yleisen tuomioistuimen antama (ks. *Lappalainen* I 1995 s. 21). Tosin tällaiseen erilliseen puhtaaseen hypoteekkiproessiin pantinhaltija-velkojalla ei käytännössä enää yleensä (kun panttioikeus ei ole riittävä) ole tarvetta, eikä siitä yleensä ole erityistä hyötyäkään. Pantinhaltija-velkojahan voi vaatia pakkotäytäntöönpanoa jo hallintotuomioistuimen päätöksen perusteella. Tällöin ulosottomies voi UL 4:2:n nojalla kohdistaa ulosmittauksen panttina olevaan kiinteistöön.

¹³⁰ Ks. myös HE 1994:120 s. 125.

kuin panttioikeus on kirjattu. Hypoteekkikannehan tähtää nimenomaan sen perustana olevan panttioikeuden toteuttamiseen pakkotäytäntöönpanossa ja saatavan maksamiseen panttikohteen arvolla. Olisi ristiriitaista, jos saatava voitaisiin määrätä maksettavaksi panttikohteesta panttioikeuden nojalla, mutta varsinaisessa täytäntöönpanossa panttioikeutta ei kuitenkaan voitaisi ottaa huomioon. Tämä johtaisi ristiriitaan myös täytäntöönpanoperusteen sitovuuden periaatteen kanssa.¹³¹ Lisäksi jos kirjaamattomaan lakisääteiseen panttioikeuteen perustuva hypoteekkikanne olisi mahdollinen, kiinteistö tulisi UL 4:22:n nojalla ulosmitatuksi (ts. täytäntöönpanon ensimmäinen vaihe toteutuisi) sellaisen panttioikeuden nojalla, jota ei voida täytäntöönpanossa kuitenkaan ottaa huomioon tai jonka nojalla ei voitaisi edes pyytää kiinteistön realisaatiota.¹³²

(b) Legaalinen panttioikeus irtaimen omaisuuteen

Vaikka kiinteistöönkin kohdistuvien legaalisten panttioikeuksien määrää on karsittu, legaalinen panttioikeus irtaimen omaisuuteen on edelleenkin paljon harvinaisempi ja vähemmän merkittävä ilmiö kuin lakisääteinen kiinteistöpan-
tioikeus. Joissain tapauksissa pidätysoikeus irtaimen esineeseen on myös varsin lähellä legaalista panttioikeutta tai voidaan jopa katsoa sellaiseksi.¹³³ Nimenomainen legaalinen panttioikeus irtaimen esineeseen tulee kyseeseen nykyisin lähinnä vain MeriL:n perusteella.¹³⁴

MeriL:ssa säänneltyjä legaalisia panttioikeuksia ovat MeriL 3:2:n mukainen meripanttioikeus alukseen ja MeriL 3:9:n mukainen meripanttioikeus lastiin.¹³⁵

¹³¹ Täytäntöönpanoperusteen sitovuuden periaatetta käsitellään tarkemmin jäljempänä jaksossa 3.5.2.

¹³² Huomattakoon, että kiinteistön ulosmittausmerkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin estäisi panttioikeuden kirjaamisen myös tuomion antamisen jälkeen (ks. MK 20:5.1:n 3-kohta).

¹³³ Esim. KK 12:12.1:n mukainen käsityöläisen pidätysoikeus on tosiasiallisesti muuntunut legaaliseksi panttioikeudeksi, kun pidätysoikeuden haltija on saanut esineen myyntioikeuden (L 20.6.1952/259 ja nytemmin MyyntiL). Ruotsissa *Undén* I 1976 s. 220–223 pitää retentio-oikeuden ja panttioikeuden erona sitä, että käteispanntioikeuteen kuuluu esineen myyntioikeus mutta pidätysoikeuteen ei. Tällöin sillä, onko oikeuden yhteydessä käytetty sanaa panttioikeus, ei ole merkitystä. Näin ollen *Undénin* mukaan pidätysoikeus, johon liittyy myyntioikeus, on itse asiassa panttioikeus.

Kun käteispanntioikeuteen kuuluu esineoikeudellisesti suojattu asema kolmansia vastaan ja toisaalta pantinhaltijan oikeus esineen omatoimiseen realisointiin, irtaimen esineen realisointivallan sisältävä pidätysoikeus vastaa myös Suomessa kaikilta osiltaan tällaista panttioikeutta.

¹³⁴ Aikaisemmin legaalinen panttioikeus irtaimen esineeseen oli mahdollinen ilmailulain (11.12.1964/595) 55 §:n perusteella pelastuspalkkiosta. Vanha ilmailulaki on korvattu uudella ilmailulailla (3.3.1995/281), joka tuli voimaan 1.3.1996 ja joka ei enää sisällä säännöksiä legaalista panttioikeudesta ilma-alukseen. Niin ikään rautatiekuljetusasetuksen (5.9.1975/714) 26 §:n ja 56 §:n nojalla rautatiellä oli kuljetettavana olevaan tavarahan käteispanntioikeus niiden saatavien vakuudeksi, jotka aiheutuivat ko. tavarahan kuljetuksesta. Rautatiekuljetusasetus on kumottu 1.6.2001 voimaan tulleella rautatiekuljetuslailla (15.12.2000/1119), joka ei enää sisällä säännöksiä legaalista panttioikeudesta mutta kylläkin pidätysoikeudesta (RautatKulJL 12 § ja 23 §).

¹³⁵ Myös MeriL 3:5:n mukaisessa pidätysoikeudessa myyntivaltuuksineen voidaan tosiasiallisesti sanoa olevan kyse legaalista panttioikeudesta.

Meripanttioikeus on tarkoitettu turvaamaan saatavia, joiden synty on *hyödyttänyt* alusta tai lastia. Meripanttioikeus alukseen on *hallinnatonta* eli *hypoteekkarista* eikä lakkaa aluksen omistusoikeuden vaihtuessa. Näin ollen meripanttioikeus alukseen ei myöskään tuota velkojalle oikeutta omatoimiseen panttirea-lisaatioon vaan edellyttää täytäntöönpanoperusteen hankkimista.¹³⁶ Kyseeseen tulee siis suorituksen vaatiminen (mahdollisen henkilökohtaisen velkomuksen ohella) myös panttikohteesta eli *hypoteekkikanne*.

Myöskään meripanttioikeus lastiin ei ole sidottu siihen, että lasti olisi pantin-haltijan hallussa.¹³⁷ Tällöinkin pantinhaltijan on siis nostettava kanne saadak-seen suorituksen lastista tällaisen hallinnattoman meripanttioikeuden nojalla.¹³⁸ Mikäli lastinomistaja ei ole henkilökohtaisessa vastuussa saatavasta kyseeseen voi tulla vain panttioikeuden alaiseen lastiin kohdistuva *hypoteekkikanne*. Siinä tapauksessa että rahdinkuljettajalla on lastiin kohdistuvan meripanttioikeuden turvaamia saatavia (tai MeriL 13:19:n mukaisia saatavia), hänellä on kuitenkin nimenomaisen säännöksen (MeriL 13:20) nojalla oikeus pidättää lasti hallus-saan, jollei saatavia ole maksettu tai niistä asetettu vakuutta. Jos rahdinkuljet-taja joutuu vastaanottajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin (esim. maksuviivästys) vuoksi varastoimaan tavarán (MeriL 13:21–22), hänelle syn-tyy tietyin edellytyksin tavarán myyntivalta (oikeus panttirea-lisaatioon). Täl-löin rahdinkuljettajan ei siis välttämättä tarvitse turvautua hypoteekkikantee-seen saadakseen suorituksen saatavaansa.

Merilain ulkopuolisista legaalisisista panttioikeuksista mainittakoon AML 4a:11:n mukainen selvitysyhteisön ja selvitysosapuolen panttioikeus kaupintatilille kirjattuun arvo-osuuteen. Selvitysyhteisölle panttioikeus syntyy, jos yhteisö on tehnyt arvo-osuuksia koskevan maksun tai ottanut sen vastattavakseen. Niin ikään selvitysosapuolelle syntyy panttioikeus kaupintatilille kirjattuun asiakkaan arvo-osuuteen sitä koskevasta toi-meksiannosta johtuvien velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi, jos selvi-tysosapuoli on tehnyt arvo-osuuksia koskevan maksun. Pantinhaltijalla on oikeus myydä arvo-osuudet saatavansa suorittamiseksi julkisessa

¹³⁶ Meripanttioikeuksista tarkemmin ks. *Koulu* LM 1987 s. 537–548, jonka esitys tosin on aikaisemman merilain (L 9.6.1939/167) ajalta, mutta nykyisen merilain säännökset vastaavat tältä osin aikaisempaa lakia. Ks. HE 1994:62 s. 20–21 ja aikaisemman lain meripanttioikeussään-nösten perusteluista HE 1974:116 s. 21–29.

¹³⁷ Meripanttioikeus lastiin kuitenkin lakkaa, jos tavara luovutetaan rahdinantajan tai lastin vastaanottajan tai jonkun muun henkilön huostaan (MeriL 3:11). Panttioikeus lastiin lakkaa, vaikka vastaanottaja ei olisikaan oikea. Ks. HE 1974:116 s. 26 ja HE 1994:62 s. 21. Se, joka ilman velkojan suostumusta luovuttaa meripanttioikeuden alaista lastia, vastaa saatavan suoritta-misesta siltä osin kuin suoritusta ei saada lastista (MeriL 3:11.3).

¹³⁸ Meripanttioikeus lastiin myös lakkaa vuoden kuluessa saatavan syntymisestä, jollei kannetta maksun saamiseksi sitä ennen ole pantu vireille tai jollei tavara ole joutunut pakkohuutokaup-paan johtaneen takavarikon tai ulosmittauksen kohteeksi (MeriL 3:12).

kaupankäynnissä, jos panttina on julkisen kaupankäynnin kohteena oleva arvopaperi.¹³⁹

2.3.2 Tahdonilmaisuperusteiset panttioikeudet ja panttivastuun toteuttaminen

2.3.2.1 Käteispanntioikeus ja kirjaamisperusteinen panttioikeus

Legaalista panttioikeutta ylivoimaisesti yleisempi ja käytännössä selvästi tärkein panttioikeustyyppi panttioikeuden syntyperusteen nojalla luokiteltuna on velallisen *tahdonilmaisuu*n perustuva *panttioikeus*. Tällaisen panttioikeuden perustavat yhteisymmärryksessä velkoja ja velallinen, jolloin panttioikeudesta voidaan käyttää myös nimitystä *sopimusperusteinen panttioikeus*.¹⁴⁰ Tahdonilmaisuperusteiset panttioikeudet voidaan jakaa *käteispanntioikeuteen* ja *kirjaamisperusteiseen panttioikeuteen*. Kahtiajakoa on mahdollista vielä täydentää erottamalla ilmoituksenvarainen eli denuntiaatioon perustuva panttioikeus omaksi panttioikeustyyppikseen silloin, kun panttikohde on aineeton oikeus (esim. saamisoikeus ilman juoksevaa velkakirjaa).¹⁴¹ Kirjaamisperusteinen panttioikeus on ns. hallinnatonta eli hypotekaarista, mikä siis tarkoittaa, että panttiobjekti ei ole velkojan hallussa. Tahdonilmaisuperusteisten panttioikeuksien jaottelu käteispanntioikeuteen ja kirjaamisperusteiseen panttioikeuteen perustuu siihen tapaan, jolla panttioikeuden *julkivarmistus* toteutetaan. Tämän jaottelun taustalla on aikoinaan vallitsevana ollut panttioikeuksien jaottelu kiinteistöpanntioikeuteen ja irtaimistopanttioikeuteen (ts. jaottelu panttikohteen mukaan).¹⁴²

Käteispanntioikeus voi kohdistua vain *irtaimeen omaisuuteen*. Irtainta omaisuutta ovat oikeudet (omistusoikeus tai myös in casu rajoitetut esineoikeudet, kuten esim. panttioikeus tai käyttöoikeus) reaaliasineisiin, saataviin, yhteisöosuuksiin ja immateriaalisiin objekteihin.¹⁴³ Tehokkaan käteispanntioikeuden syntyminen edellyttää panttiesineen *hallinnan luovutusta* eli *traditiota*. Jos

¹³⁹ Ks. tarkemmin HE 1997:209 s. 79–83. Aikaisemmin myös arvo-osuusrekisterin pitäjällä oli lakisääteinen panttioikeus arvo-osuustilin sisältöön vakuudeksi tämän tilin pitämisestä johtuville saataville. Tämä legaalinen panttioikeus kumottiin lailla 15.9.2000/796 arvo-osuusjärjestelmän uudistuksen yhteydessä. Ks. HE 2000:28 s. 42.

¹⁴⁰ Ks. *Undén* I 1976 s. 182, *Havansi* 1992a s. 37–38 ja 53 sekä *Walin* 1998 s. 18.

¹⁴¹ Ks. *Havansi* 1992a s. 37.

¹⁴² Esim. *Serlachius* 1916 s. 298 ss. ja 389 ss. on käyttänyt esityksensä perustana jakoa kiinteistöihin kohdistuvaan panttioikeuteen ja irtaimen kohdistuvaan panttioikeuteen. Samoin *Wrede – Caselius* II 1947 s. 454 ss. ja KM 1981:56 s. 8.

¹⁴³ Ks. *Havansi* 1992a s. 77–81. – Esineen tai oikeuden (olipa se kiinteää tai irtainta taikka aineellista tai aineetonta) panttikelpoisuuden yleisenä edellytyksenä on, että se on yksilöity, luovutus- ja ulosmittauskelpoinen ja että sillä on vaihdannallista varallisuusarvoa. Ks. *Havansi* 1992a s. 68.

panttiesine on kolmannen henkilön hallussa tai kyseessä on aineeton objekti (esim. saamis oikeus ilman juoksevaa velkakirjaa), panttikohteen fyysinen hallinnan siirto ei ole mahdollista. Tällöin perinteisen käteispanntauksen rinnalla esiintyy denuntiaatiopanttioikeus, jossa tradition korvaa kolmannelle henkilölle tehty *panntaus ilmoitus* eli *denuntiaatio*.¹⁴⁴

Kun panttioikeuden julkivarmistus tapahtuu *kirjaamalla panttioikeus julkiseen rekisteriin*, puhutaan kirjaamisperusteisesta panttioikeudesta. Tällöin panttiesine jää velallisen itsensä haltuun. Kirjaamisjulkisuuteen *perustuva hallinnaton eli hypotekaarinen* panttioikeus voi kohdistua niin kiinteään kuin irtaimeenkin omaisuuteen.

Mahdollisuus hallinnattomaan panttioikeuteen on tärkeä, koska vakuuskohteen hallinnan siirtoon liittyy sekä velallisen (pantinomistajan) että velkojan kannalta haittatekijöitä. Panttikohteen hallinnan siirtäminen velalliselta (pantinomistajalta) velkojalle johtaa siihen, että velallinen (pantinomistaja) menettää mahdollisuutensa hyödyntää kyseistä panttikohdetta (esim. alusta, jota hän tarvitsee elinkeinotoiminnassaan tai kiinteistöä, jota hän tarvitsee asuntonaan). Toisaalta velkojalle aiheutuu panttikohteen hallinnasta mm. säilytys- ja hoitokuluja. Hallinnaton kirjaamiseen perustuva panntausmenettely mahdollistaa myös sen, että samaa panttikohdetta on helppo rasittaa useilla erillisillä panttioikeuksilla. Kirjaamisperusteisuus onkin *taloudellisesta näkökulmasta tehokas* keino perustaa panttioikeus, koska pantinantaja voi samanaikaisesti hyödyntää panttikohteen rahoitusfunktion ohella edelleen myös sen käyttöfunktion.

Kiinteä omaisuus eli omistusoikeus kiinteistöön on kirjaamispanntioikeuden tärkein ja yleisin kohde. Kiinteistöpanntioikeuden kirjaamista julkiseen rekisteriin kutsutaan *kiinnittämiseksi*¹⁴⁵ ja vahvistetusta kiinnityksestä hakijalle annettavaa todistusta *panntikirjaksi* (MK 16:5). MK 16:1:n mukaan kiinnitys saadaan vahvistaa *kiinteistöön*, määräosin omistetun kiinteistön *määräosaan* ja muulle kuin kiinteistön omistajalle kuuluvaan *määräalaan*. Lisäksi MK:n mukainen kiinnitys saadaan vahvistaa *maanvuokraoikeuteen* ja muuhun toisen maahan kohdistuvaan *määräaikaiseen käyttöoikeuteen*, jos oikeus saadaan siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta ja jos alueella on tai sille saadaan rakentaa oikeudenhaltijalle kuuluvia rakennuksia tai laitteita (ks. MK 19:1 ja

¹⁴⁴ Denuntiaatio tulee kyseeseen myös silloin, kun panttikohteena on reaalisesine tai arvopaperi, jonka hallinta voidaan siirtää ja yleensä tuleekin siirtää mutta joka ei panntaushetkellä ole pantiksipantajan hallinnassa vaan kolmannen itsenäisen tahon hallussa (ks. KK 10:1.2). Tällöin kyseessä on kuitenkin varsinainen käteispanntaus (traditio longa manu) eikä oma panttioikeustyyppi. Ks. käteispanntioikeudesta *Undén* I 1976 s. 182–203, *Zitting – Rautiala* 1982 s. 78–79, *Havansi* 1992a s. 96–160 ja *Bræklus* II 2000 s. 42–50.

¹⁴⁵ Ks. *Koulu – Tepora* 1989 s. 10 ja *Havansi* 1996a s. 14 ja 34. Ks. kiinnitys-termistä myös *Gärde* SvJT 1952 s. 83 ja *Olivecrona* 1987 s. 18–19. – Kiinnittämällä panttioikeudelle varataan tietty etusija. Ks. HE 1994:129 s. 104.

KKO 1992:79). Tällaisesta kiinnityksestä voidaan käyttää nimitystä *käyttö-oikeuskiinnitys*.¹⁴⁶ Käyttöoikeuskiinnityksessä kiinnityksen kohde on irtaimisto-oikeudellinen.

Irtaimteen omaisuuteen kohdistuvia kirjaamisperusteisia hypotekaarisia panttioikeuksia ovat alus-, ilma-alus- ja autokiinnitykset, joita voidaan kutsua yhteisnimellä *kulkuneuvokiinnitykset*.¹⁴⁷ Lisäksi *immateriaalioikeuksien panttausrekisteröinti*,¹⁴⁸ *arvo-osuuksien panttausrekisteröinti* ja *yrittäjäkiinnitys* voidaan lukea kirjaamisperusteisiin irtaimistohypotekkeihin. Immateriaalioikeuksien ja arvo-osuuksien panttausrekisteröinnistä ei laissa kuitenkaan käytetä nimitystä kiinnitys (kuten kiinteistöjen, kulkuneuvojen ja yritysvarallisuuskokonaisuuden panttauksen osalta), ja varsinkin arvo-osuuksien panttaussäännöstössä on pyritty siihen, että arvo-osuuden panttaus muistuttaisi käteispanntausta eikä hypoteekkijärjestelmää.¹⁴⁹ Koska panttauksen perustana myös immateriaalioikeuksien ja arvo-osuuksien osalta on, että panttioikeus kirjataan erilliseen rekisteriin ja että velkoja ei saa panttikohdetta haltuunsa, niihin kohdistuvaa panttioikeutta voidaan pitää *kirjaamisperusteisena* ja *hypotekaarisena*.

Immateriaalioikeuksien ja arvo-osuuksien panttausmenettely kuitenkin eroaa tavanomaisesta kiinnityspanttioikeudesta siinä, että immateriaalioikeuksien ja arvo-osuuksien panttauksen ei liity rekisterimerkinnän lisäksi panttikirjan tai kiinnitetyn velkakirjan traditiota. Erotukseksi kiinnityspäätöksistä panttioikeudesta ko. omaisuusobjekteihin kohdistuvasta panttioikeustyypistä käytetään tässä tutkimuksessa nimitystä *rekisterimerkintäpanttioikeus*. Rekisterimerkintäpanttioikeudessa panttauksen julkivarmistus on sidottu kokonaisuudessaan asianomaiseen rekisteriin tehtäviin merkintöihin eikä panttaus vaadi mitään lisäaktia, ts. minkään asiakirjan (panttikirjan tai kiinnitetyn panttivelka-

¹⁴⁶ Ks. *Havansi* 1996a s. 188–189, jossa omaksutaan nimitys käyttöoikeuskiinnitys MK 19:1:n mukaiselle kiinnitykselle erotukseksi vanhan maakaaren mukaisesta laitoskiinnityksestä.

¹⁴⁷ Ruotsissa hypotekaarinen panttioikeus irtaimteen omaisuuteen voi kohdistua aluksiin, rakenteilla oleviin aluksiin ja ilma-aluksiin mutta ei autoihin. Ks. *Bergström – Lennander* 2003 s. 73.

¹⁴⁸ Ks. patentin osalta PatL 44 §, 54.2 §, 64.1 § ja PatA 42.1 §; hyödyllisyysmallioikeuden osalta HyödmalliOL 28.1 §, 29 §, 33.2 § ja 42.1 §; mallioikeuden osalta MalliOL 27 §, 33.2 § ja MalliOA 25 §; tavaramerkin osalta TMerkkiL 33.3 §; integroidun piirin piirimallin osalta Integ-PiiriL 23 §, 31.2 § ja 41.1 § ja kasvinjalostajanoikeuden osalta KasvJalOL 25.1 §. Ks. myös *Godenhielm* 1983 s. 378–388 ja *Havansi* 1992a s. 294–298 ja *Tuominen* 2001 passim ja erit. s. 179–218.

Tekijänoikeuden osalta puuttuu mahdollisuus julkivarmistukseen, minkä on katsottu johtavan tekijänoikeuden panttikelvottomuuteen (panttauksella ei ole sivullisittomuutta). Ks. kuitenkin *Rahnasto* DL 1997 s. 553–563, joka pitää tekijänoikeuden panttausta tietyin edellytyksin mahdollisena. Vrt. *Havansi* 1992a s. 514, jonka mukaan tekijänoikeuden käyttö vakuutena (niin, että vakuuden saaja on esineoikeudellisesti suojattu) olisi mahdollista vakuusluovutuksen avulla. Ks. myös *Tepora* 2003 s. 101–102. *Kaisto* 2002 s. 26–28 on puolestaan tuonut esille sen, että mikäli tekijänoikeuden vakuusluovutusta pidetään luovuttajan velkoja sitovana, saman tulisi päteä myös tekijänoikeuden panttaukseseen. *Kaisto* perustelee näkemystä sillä, että asiallisesti tekijänoikeuden panttaus tarkoittaa samaa kuin tekijänoikeuden vakuusluovutus.

¹⁴⁹ Ks. HE 1990:104 s. 53.

kirjan) hallinnan siirtämistä pantinhaltijalle.¹⁵⁰ Kirjaamisperusteinen panttioikeus on jaettavissa siten *kiinnityasperusteiseen panttioikeuteen* ja toisaalta *rekisterimerkintäpanttioikeuteen*.

Edellä omaksutun jaottelun terminologia eroaa hiukan *Havansin* käyttämästä. *Havansin* jaottelussa termit kirjaamisperusteinen, rekisteröimisperusteinen ja kiinnityasperusteinen panttioikeus ovat toisensa synonyymejä.¹⁵¹ Koska immateriaalioikeuksien ja arvo-osuuksien panttikirjaamisesta laki ei kuitenkaan käytä nimitystä kiinnitys ja panttausmenettely muutoinkin eroaa varsinaisesta kiinnityspanttauksesta, on terminologisesti selkeämpää puhua *kirjaamisperusteisesta panttioikeudesta yleiskäsitteenä*, jonka sisällä on erotettavissa omiksi ryhmiin *kiinnityspanttioikeudet* ja toisaalta *rekisterimerkintäpanttioikeudet*. Kuten jäljempänä havaitaan (jakso 2.3.2.2), tämä jaottelu on käyttökelpoinen myös tarkasteltaessa panttioikeustyyppien *realisointimenettelyä*.

Yrityskiinnitystä lukuun ottamatta kaikkien hallinnattomien irtaimien kohdistuvien hypotekaaristen panttioikeuksien kohteena on tarkoin *yksilöity erillinen varallisuusobjekti*: kulkuneuvokiinnityksissä tietty alus, ilma-alus tai ajoneuvo;¹⁵² immateriaalioikeuksien panttausrekisteröinnissä tietty rekisteröinnin yksilöimä patentti-, hyödyllisyysmalli-, malli- tai tavaramerkkioikeus, yksinöikeus integroidun piirin piirimalliin taikka kasvinjalostajanoikeus; ja arvo-osuuksien panttausrekisteröinnissä tietyt arvo-osuusjärjestelmään kirjatut osakkeet tai joukkovelkakirjat. Yrityskiinnityksen kohteena on sen sijaan lähes kaikki

¹⁵⁰ Myös kiinteistön panttausmenettely voi tulevaisuudessa siirtyä yhä enemmän paperittomaan ja pelkkiin kirjaamismerkintöihin perustuvaan panttausmenettelyyn. Ks. HE 1994:120 s. 34.

Ruotsissa paperimuodossa oleva panttikirja on jo osittain (menettely on mahdollinen vain suurille luottolaitoksille) korvattu elektronisessa muodossa toteutetulla panttikirjalla (ns. datapantbrev). Kirjaamisviranomaisen (alioikeuden jäsen) vahvistaa kiinnityksen, mutta kiinnityksestä ei anneta todistukseksi paperimuotoista panttikirjaa. Kiinnitystodistuksena on merkintä erilliseen ATK-pohjaiseen panttikirjarekisteriin, jota ylläpitää maanmittauslaitos (lantmäteriverket). Elektronisen panttikirjan panttauksessa panttikirjan tradition korvaa panttikirjarekisteriin tehtävä merkintä panttikirjan haltijasta, jolloin rekisteröinnin perusteella pantinhaltijalla on samat oikeudet kuin paperimuotoisen panttikirjan haltijalla (PbrL 16 §). Ks. datapantbrev-järjestelmästä tarkemmin *Jensen* 2001 s. 54–55.

Ruotsin järjestelmässä on erillinen rekisteri elektronisessa muodossa oleville panttikirjoille. Yksinkertaisimmillaan kiinteistöjen panttaus olisi periaatteessa mahdollista järjestää kokonaan pelkillä rekisterimerkinnöillä ilman erillistä elektronista panttikirjaa ja panttikirjarekisteriä siten, että kiinnityksrekisteriin kirjattaisiin suoraan tiedot panttioikeuden synnystä ja pantinhaltijoista panttioikeuksineen. Kiinteistön panttaus tapahtuisi siten tekemällä asianmukainen rekisterimerkintä kiinteistöä koskevaan panttausrekisteriin (ilman fyysisen panttikirjan tradeerausta tai konstruktia elektronisesta panttikirjasta ja sen hallinnan kirjaamisesta).

Kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden pakkotäytäntöönpanon kannalta kirjaamisperusteisen kiinteistöpantauksen teknisellä toteuttamistavalla ei kuitenkaan ole ratkaisevaa merkitystä. Kiinteistöpanntioikeuden täytäntöönpano voisi mahdollisesta rekisterimerkintäpanntausmenetelystä huolimatta tapahtua periaatteessa aivan samoin kuin panttikirjajärjestelmässäkin.

¹⁵¹ *Havansi* 1992a s. 37.

¹⁵² Ks. kulkuneuvokiinnityksistä *Rautiala* 1986 s. 127–132 ja *Havansi* 1992a s. 278–286.

kaupparekisteriin merkityn elinkeinonharjoittajan omistama elinkeinotoimintaan kuuluva ulosmittauskelpoinen irtain omaisuus (YrKiinL 1 § ja 3 §).¹⁵³

Koska yrityskiinnityksen alainen omaisuus vaihtuu liiketoiminnan kestäessä (ei suojaa omistajanvaihdoksia kohtaan) ja koska yrityskiinnitys ei tuota haltijalleen konkurssi- ja ulosottomenettelyssä panttiseparatistietuuksia eikä edes korkeasijaista etuoikeutta, yrityskiinnitysvakuus teoreettis-systemaattisesta näkökulmasta eroaa varsinaisesta panttioikeudesta. Tätä taustaa vasten yrityskiinnitysvakuus on myös mahdollista jäsentää merkitsevän vain erityispiirteistä etuoikeutta velallisen tiettyyn pakkotäytäntöönpanohetkiseen varallisuusmassaan.¹⁵⁴ Koska yrityskiinnitys kuitenkin oikeuttaa suorituksensaantiin nimenomaan sen kohteena olevasta omaisuudesta, myös yrityskiinnitys tarkoittaa pelkästään esinevastuuta. Tältä osin sen sisältö on siis samanlainen panttioikeuden sisällön kanssa. Samalla tästä seuraa, että yrityskiinnityspantinkin haltija voi kohdistaa suoritusvaatimuksensa nimenomaan yrityskiinnityksenalaiseen omaisuuteen, ja panttivastuun toteuttamismenettely vastaa muiden kiinnityspanttien yhteydessä noudatettavaa menettelyä.

2.3.2.2 Käteis- ja rekisterimerkintäpanttivastuun toteuttaminen ja kyseisiin panttiobjekteihin kohdistuva kanne

Käteispantin myyntirealisoinnin perussäännös on KK 10:2, jonka sivuuttaminen on kuitenkin mahdollista nimenomaisella sopimusehdolla (poikkeuksena sellaisten osakkeiden realisointi, jotka oikeuttavat hallitsemaan pantinomistajan asuntonaan käyttämää huoneistoa). KK 10:2:n mukaista realisointimenettelyä sovelletaan irtaimiin kiinnityskelvottomiin reaalisineisiin ja toisaalta arvopapereihin, juokseviin velkakirjoihin ja osakekirjoihin tms. Myös arvo-osuuk-sien¹⁵⁵ ja asumisoikeuksien (AsumisOikL 26.4 §) realisointi tapahtuu KK

¹⁵³ Yrityskiinnityksen sisällöstä ja kohteesta ks. HE 1983:190 s. 6–8, *Ojanen – Sutinen* 1991 s. 43–82 ja *Havansi* 1992a s. 288–293. Yrityskiinnityksen suhteesta alus-, ilma-alus- ja autokiinnityksiin ks. *Tepora* DL 1990 s. 587–625.

¹⁵⁴ Ks. *Havansi* 1992a s. 292. Ks. myös *Rodhe* 1985 s. 388–389, *Dahlgren – Rune* 1996 s. 19–20 ja *Walin* 1998 s. 20. Vrt. käsiteellisteoreettiselta kannalta *Kaisto* 2001 s. 39. Ruotsin 1.1.2004 lukien kumottu vanha yrityskiinnityslaki (Lag [1984:649] om företagshypotek) vastasi pitkälti Suomen voimassa olevaa YrKiinL:a, joten tältä osin voidaan edelleen viitata myös Ruotsin vanhaa yrityskiinnityslakia koskeviin esityksiin. Sen sijaan Ruotsin uuden yrityskiinnityslain (Lag [2003:528] om företagsinteckning) mukaan yrityskiinnitys on nykyisin (vain) nimenomaan *etuoikeus* velallisen tiettyyn varallisuusmassaan. Ks. Prop. 2002/03 s. 92–99.

Yrityskiinnitysvelkojan separatistioikeuksien puuttuminen on seurausta siitä, että yrityskiinnityksen kohteena oleva omaisuus ei ole tarkasti yksilöitävissä.

¹⁵⁵ Ks. HE 1990:104 s. 57. Kirjaamisperusteisesta panttausmenettelystä huolimatta arvo-osuuk-sien osalta on nimenomaan pyritty siihen, että panttioikeus muistuttaisi käteispanttioikeutta niin pitkälti kuin mahdollista. Tästä osoituksena on myös ArvoOTL:n perusteluissa oleva nimenomai-nen maininta KK 10:2:n soveltumisesta arvo-osuuk-sien realisaatiomenettelyyn.

10:2:n mukaisesti.¹⁵⁶ Panttioikeuden perusteella tapahtuvasta immateriaali-oikeuksien realisoinnista ei asianomaisissa laeissa ole säännöksiä. Näiden oikeuksien osalta voitaneen kuitenkin soveltaa irtainta käteispanattia koskevia realisointisäännöksiä, vaikka panttioikeus immateriaalioikeuteen ei olekaan varsinainen käteispantti (immateriaalioikeuksien panttaus perustuu kirjaamiseen eikä panttikohteen hallintaa voida siirtää pantinsaajalle, ns. hypotekaarinen pantti).¹⁵⁷

Immateriaalioikeuksien realisointia käteispanttisäännösten mukaisesti voidaan perustella sillä, että ko. oikeuksiin ei yleensä liity selvitysmenettelyssä kilpailevina huomioonotettavia esineoikeuksia ja etuoikeuksia yhtä laajasti kuin kiinnityspantteihin. Tällöin myöskään selvitysmenettelyn viranomais-toimintoisuuteen ei ole aihetta samalla tavoin kuin kiinnityspanttien kohdalla. Lisäksi voidaan myös viitata siihen, että UL:kaan ei sisällä mitään erityisiä säännöksiä immateriaalioikeuksien realisoinnista, vaan niiden realisointi ulos-ottomenettelyssä tapahtuu samalla tavoin kuin minkä tahansa irtaimen käteis-pantattavissa olevan esineen realisointi.¹⁵⁸

Realisointimenettelyn näkökulmasta kirjaamisperusteista panttioikeuksista irtaimistolliset *rekisterimerkintäpanttioikeudet* (immateriaalioikeudet ja arvo-osuudet) rinnastuvat siis käteispantteihin. Näin ollen jäljempänä käteispannistista ja sen suhteesta hypoteekkikanteeseen lausuttu soveltuu myös rekisterimer-

¹⁵⁶ Silloin kun arvopaperien panttaukseen sovelletaan RahVakL:a, panttivelkojalla on suoraan lain nojalla oikeus viipymättä myydä pantatut arvopaperit (tai käyttää pantattu tiliraha) erääntyneen velan maksua varten ilman, että realisoinnista tarvitsisi ennalta ilmoittaa pantinantajalle tai muille oikeudenhaltijoille (RahVakL 6 §). RahVakL:n 6 § merkitsee siis poikkeusta KK 10:2:n panttimyyntiä koskevasta yleissäännöksestä. Ks. HE 2003:133 s. 41–42. RahVakL:n soveltuessa panttaukseen panttaussopimuksessa on myös mahdollista sopia ehdosta, jonka mukaan pantin-saaja voi myymisen sijasta ottaa omistukseensa pantiksi annetut arvopaperit, jolloin niiden arvo kuitataan velan suoritukseksi. Ks. tarkemmin HE 2003:133 s. 42–43.

¹⁵⁷ Näin myös Tuominen 2001 s. 219–221.

¹⁵⁸ Ks. *Havansi* 2000 s. 109. – Realisoinnin teknisen toteutettavuudenkaan kannalta pantinhaltijan omatoimiselle realisoinnille ei ole estettä. Immateriaalioikeuksissa on kyse oikeudenomistajan suojatusta yksinoikeudesta aineettomaan objektiin (esim. tekniseen ratkaisuun, tunnusmerkkiin, tavarun ulkomuotoon jne.), joka on irtainta omaisuutta. Immateriaalioikeuden realisointi tarkoittaa, että *yksinoikeuden omistaja vaihtuu*. Luovutukseen ei liity konkreettisen esineen tradeerausta, vaan luovutuksensaaja saa suojaa myöhempiä luovutuksensaajia ja panttioikeuden saajia kohtaan luovutuksen kirjaamispyynnöllä asianomaiseen rekisteriin (PatL 44.3 §, Hyöd-MalliOL 29 §, IntegPiiriL 23.4 § ja MalliOL 27.5 §. Vrt. TMerkkiL 33.2 §, joka poikkeaa em. säännöksistä sen suhteen, että ratkaisevaa saantosuojalle on rekisterimerkintä eikä rekisteröinti-pyyntö. Ks. tästä lähemmin *Godenhjelm JJ Zitting* 1985 s. 53–54). Ei siis ole olemassa mitään panttikohteen hallintaan ja hallinnan saantiin liittyvää estettä sille, etteikö pantinhaltija voisi panttioikeutensa nojalla realisoida immateriaalioikeutta (luovuttaa yksinoikeuden) ja etteikö oikeuden uusi haltija voisi hakea oikeutensa kirjaamista asianomaiseen rekisteriin.

Ruotsissa patenttilaissa ja tavaramerkkilaissa on nimenomainen säännös pantinhaltijan oikeudesta omatoimisesti myydä patentti- tai tavaramerkkioikeus. Myyntiin soveltuu käteispan-tausta koskeva HB 10:2, joka on kuitenkin sopimuksin sivuutettavissa samoin kuin Suomessakin. Ks. *Walén* 1998 s. 275–277 ja 286. Ks. myös SOU 1985:10 s. 179–186.

kintäpanttioikeuksiin. Sen sijaan irtaimistolliset *kiinnityspanttioikeudet* (kulkuneuvo- ja yrityskiinnitykset) rinnastuvat kiinteistöpanntioikeuteen eli niiden realisointi voi tapahtua (ilman omistajan myötävaikutusta) vain viranomais-toimintoisesti.

Saadakseen käteispanntin realisoiduksi käteispanntivelkojan *ei tarvitse* hankkia velallisen henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvan saatavansa ole-massaolon ja määrän vahvistavaa sekä velallisen suoritusvelvollisuuden mää-räävää *suoritustuomiota* tuomioistuinmenettelyssä. Sen sijaan hän voi em. KK 10:2:n (ja yleensä myös sen sivuuttavan realisointisopimuksen) mukaan *omatoimisesti* ryhtyä pantin realisointitoimiin. Mitään estettä ei luonnollisesti ole sille, että myös käteispanntivelkoja hankkii ensin saatavaansa koskevan tavallisen suoritustuomion ja hakee tuomion täytäntöönpanoa ulosottomenettelyssä.¹⁵⁹ Tällöin ulosmittaus mitä todennäköisimmin (pantinhaltijan pyynnöstä) kohdistuu pantinhaltijan hallussa olevaan panttikohteeseen (arg. UL 4:2 ja UL 4:4).

Käteispanntti on pantinhaltijan omatoimisesti realisoitavissa (eli panttioikeus erääntyy) KK 10:2:n mukaan aikaisintaan *kuukauden kuluttua varoitusilmoituksesta*,¹⁶⁰ jollainen on pantin omistajalle annettava ja an-nettavissa vasta saamisoikeuden erääntyessä.¹⁶¹ Jos pantiksi on annettu osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa, jota pantinomistaja pääasiallisesti käyttää asuntonaan, panttioikeus erääntyy aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua varoitusilmoituksesta (KK 10:2.3). Varoitus-ilmoituksen ja määräajan tarkoituksena on varata pantin omistajalle mahdollisuus järjestää pantin lunastaminen ja siten välttää panttirealisaa-tio.¹⁶² KK 10:2 on pakottava vain omaa asuntoa koskevien osakkeiden osalta (KK 10:2.3 in fine), joten muutoin on mahdollista sopimuksin poiketa KK 10:2:n mukaisesta realisointimenettelystä.

Estettä ei myöskään ole sille, että käteispanntinhaltija vaatii jo kanteessaan *suoritusta nimenomaan panttikohteen arvosta yhdessä henkilökohtaisen suori-*

¹⁵⁹ Todettakoon, että käteispanntivelkojan kannalta voi olla epäedullista hakea pantin realisointia nimenomaan ulosmittausmenettelyssä, jos panttioikeuden turvaaman saatavan korkoja on maksa-matta kovin pitkältä ajalta. MJL 3.1 §:n mukaan käteispanntivelkojan etu oikeus ulottuu korkoon kolmelta vuodelta ennen ulosmittauksen toimittamista (ks. myös HE 1992:181 s. 26). Sen sijaan omatoimista realisaatiota tämä rajoitus ei koske (arg. MJL 1.1 §). Näin ollen mikäli panttivelko-jalla on korkosaatavia pidemmältä kuin kolmen vuoden ajalta ja panttikohteen arvo niihin riittää, velkojan ei kannata hakea ulosmittausta vaan realisoida pantti itse. Vastaavasti muiden (etuoukeu-dettomien) velkojen intressissä on tässä tilanteessa hakea panttiesineen ulosmittausta, jotta he saisivat hyväkseen osan ylihypoteekista.

¹⁶⁰ Käteispannttioikeuden omatoimista realisointia koskevan KK 10:2:n ohella poikkeuksen läh-tökohdasta, että saamisoikeuden erääntyminen eräännyttää samalla myös panttioikeuden, sisältä-vät myös Panttilain L 22.2 § ja VakSopL 52 §.

¹⁶¹ Mikäli käteispanntinhaltija ei kuitenkaan halua itse myydä käteispannttia KK 10:2:n mukaisesti ja vaatii suoritusta panttikohteesta tuomioistuimessa, käteispannttioikeuden erääntyminen ratkeaa samalla tavoin kuin muidenkin panttioikeuksien osalta. KK 10:2:n sisältämää varoitusilmoituk-seen sidottua panttioikeuden erääntymissääntöä ei tällöin sovelleta.

¹⁶² Ks. HE 1988:1 s. 6 ja 10.

tusvastuun kanssa. Silloin kun pantinhaltija ei ole henkilökohtaisessa velkavastuussa tai varsinainen saamisoikeus ei ole perintäkelpoinen, kannevaatimus voidaankin kohdistaa vain käteispanntiin. Tällaisen kanteen hyväksyvässä tuomiossa suoritusvastuu rajautuu panttina olevan esineen arvoon, jolloin ulosmittauksen kohde tulee yksilöidyksi jo itse tuomiossa. Teorianäkökulmasta kyse on tällöin siitä, että pantinhaltija ei käytäkään käteispanntikohteen realisointikompetenssiaan itse vaan ulosottomiehen välityksellä (faktinen panttirealisatio tapahtuu ulosottomenettelyssä).

Koska panttivastuuseen perustuva kanne (hypoteekkikanne) voi siis periaatteessa liittyä myös käteispanntioikeuksiin (samoin kuin rekisterimerkintäpanntioikeuksiinkin) ja koska termi hypoteekki viittaa korostetusti kiinnityspanntioikeuksiin, kanteesta olisi mahdollista käyttää myös kuvaavampaa yleisnimitystä *panttivastuukanne* (eli *hypoteekkikanne laajassa merkityksessä*).¹⁶³ Sen sijaan silloin kun hypoteekkikanne kohdistuu hypotekaariseen *kiinnityspanntikohteeseen*, voidaan puhua *varsinaisesta hypoteekkikanteesta* (tai hypoteekkikanteesta *suppeassa merkityksessä*).

Henkilökohtaiseen suoritusvastuuseen perustuvan suoritustuomion hankkiminen¹⁶⁴ on käteispanntivelkojalle (ja rekisterimerkintäpanntioikeusvelkojalle) tarkoituksenmukainen perintämenettely erityisesti silloin, kun on ilmeistä, että *pantti ei yksin riitä velkojan saatavan kattamiseen* ja velallisella on jotakin muuta ulosmitattavaa. Tuomion hankkiminen ja suorituksen vaatiminen *samalla* yksilöidystä panttikohteesta voi olla perusteltua myös silloin, kun *pantinomistaja* (tai jollei hän samalla ole henkilökohtaisessa vastuussa saatavasta, velallinen) *on riitauttanut tai tulee riitauttamaan panttimyynnissä saamisoi-
keuden ja/tai panttioikeuden olemassaolon tai erääntyneisyyden* taikka kun *saamisoi-
keuden sisällöstä on muutoin epäselvyyttä*.¹⁶⁵ Mikäli pantinhaltija mahdollisista panttaukseen liittyvistä riitaisuuksista huolimatta realisoisi käteispan-
tin ja myöhemmässä oikeudenkäynnissä vahvistetaan, että hänellä ei ole ollut oikeutta realisointiin, pantinhaltija joutuu korvausvelvolliseksi menettelynsä aiheuttamista vahingoista. Epäselvissä tilanteissa käteispanntinhaltija voi siis varmistaa asemansa hakemalla saatavaansa ja panttivastuuta koskevan tuomion, ts. vaatimalla kanteesta suoritusta myös käteispanntikohteesta.

¹⁶³ Käteispanntioikeuteen voidaan rinnastaa realisointivallan sisältävä pidätysoikeus. Ks. myös *Undén* I 1976 s. 220–223.

¹⁶⁴ Tuomion hankkiminen ei suinkaan velvoita siihen, että panttikohteen realisointia tulisi hakea ulosottomieheltä. Pantinhaltija voi tuomiosta huolimatta (tai paremminkin sen nojalla entistä luottavaisemmin) itse edelleenkin realisoida käteispanntin.

¹⁶⁵ Asunto-osakepanntin ollessa kyseessä pantinhaltija voi erityisesti valita ulosmittaustien, jotta panttinnostajalla on mahdollisuus HVL 39.2 §:n mukaisesti irtisanoa huoneistoon kohdistuva vuokrasopimus. Tällä erityisellä irtisanomismahdollisuudella on merkitystä erityisesti silloin, kun kyseessä on määräaikainen vuokrasopimus. Vastaava säännös vuokrasuhteen irtisanomis-
mahdollisuudesta on liikehuoneistojen osalta LiikHVL 32.2 §:ssä.

Mikäli panttauksen tai saatavan pätevyydestä on riitaa ja pantinhaltija tästä huolimatta myy panttikohteen, ostajan saantoa voi jäädä rasittamaan oikeudellinen virhe. Jos ostaja ei ole ollut tietoinen myyjän oikeutta mahdollisesti rasittavista virheistä, esineen hallintaansa saanut ostaja voi vilpittömän mielensä perusteella saada saantosuojan. Tällöin esineen myynyt pantinhaltija joutuu korvaamaan esineen arvon pantinantajalle. Lisäksi on huomattava, että KauppaL 41.1 §:n nojalla ostajalla on mahdollisuus vedota kaupassa olleeseen oikeudelliseen virheeseen ja edellytysten täytyttyä oikeus vaatia panttimyyjältä esim. korvausta kärsimästään vahingosta.¹⁶⁶

Jos pantinomistaja katsoo, että pantinhaltijalla ei ole oikeutta ryhtyä omatoimisesti realisoimaan käteispanttia (esim. siitä syystä, että panttioikeus ei ole eräännytynyt tai että panttaus ei ole pätevä) pantinomistajan oikeussuojakeinona on nostaa pantinhaltijaa vastaan *kieltokanne*. Estääkseen pantinhaltijaa ryhtymästä pantin realisointiin (ennen kanteen nostamista tai sen käsittelyn aikana) pantinomistaja voi kiiretoimena hakea panttikohteen OK 7:2:n perusteella *takavarikkoon*.¹⁶⁷ Mikäli pantinhaltija on jo ehtinyt realisoida käteispannin, pantinomistajan jälkikäteenä oikeussuojakeinona on nostaa pantinhaltijaa vastaan *vahingonkorvauskanne* (ks. KKO 1985 II 29).

2.3.2.3 Kiinnityspanttivastuun toteuttaminen

Kiinnityspanttikohteiden pakkotäytäntöönpano vaatii Suomen oikeuden mukaan aina viranomaistahon myötävaikutusta. Käytännössä tämä viranomaistointoinen pakkorealisaatio tarkoittaa sitä, että ulosottoviranomainen myy kiinnityskohteen (kiinteistö, kiinteistöön kohdistuvaan käyttöoikeus rakennuksiin, alus, ilma-alus, ajoneuvo, yritys kiinnityksen alainen omaisuus) kiinnityksen haltijan vaatimuksesta. Pantinhaltija saa suorituksen saatavaansa ostajan maksamasta kauppahinnasta. Jotta panttikohteen realisointi ulosottotoimin tulisi mahdolliseksi, pantinhaltijan on suoritusviivästyksen tapahduttua ja panttioikeuden siten eräännyttyä ensin hankittava tuomioistuimen menettelyssä *henkilökohtaiseen vastuuseen, esinevastuuseen tai molempiin* em. vastuutyyppeihin samanaikaisesti perustuva *tuomio* (ts. *erillinen täytäntöönpanoperuste*). Tämän jälkeen hän voi kääntyä ulosottoviranomaisen puoleen. Mikäli pantinhaltijalla ei ole henkilökohtaista saamisioikeutta pantinhaltijaa kohtaan, hän voi tuomioistuimessa vaatia suoritusta ainoastaan panttikohteen arvosta.¹⁶⁸ Näin hypoteekkikanne on välttämätön edellytys nimenomaan *kiinnityspanttikohteiden* reali-

¹⁶⁶ Ks. *Havansi* 1992a s. 414–415.

¹⁶⁷ OK 7:2:n mukaisesta takavarikosta ns. paremman oikeuden nojalla ks. HE 1990:179 s. 13–14 ja *Havansi* 1994a s. 39–53.

¹⁶⁸ Pelkän panttivastuun nojalla pantinhaltija ei voi myöskään hakea pantinomistajaa konkursiin. Mikäli pantinhaltija on samalla henkilökohtainen velallinen, konkurssihakemus ei tällöinkään menesty, jos velkojalla on turvaava panttivakuus saatavastaan (KonkL 2:4). Ks. myös *Taxell* 1949 s. 199–200 ja *Havansi* 1992a s. 164 ja 401 ja HE 2003:26 s. 44–45.

soinnille ja pantinhaltijan voidessa perustaa kanteensa *vain pantin esinevastuuseen*. Panttikohteiden mukaan voidaan varsinainen hypoteekkikanne jakaa *kiinteistöhypoteekkikanteeseen, kulkuneuvohypoteekkikanteisiin ja yrityskiinnyksen alaiseen omaisuuteen kohdistuvaan hypoteekkikanteeseen*.

Jos kiinnityspanttioikeuteen (tai legaaliseen panttioikeuteen) liittyy pantinomistajan henkilökohtainen velkavastuu, esinekohtainen hypoteekkituomio (ja sitä edeltävä hypoteekkikanne) ei ole ehdoton edellytys panttikohteen realisoinnille. Tällöin pantinhaltijan täytäntöönpanoperusteeksi riittää myös pelkkä pantinomistajan henkilökohtaisen suoritusvastuun vahvistava tuomio. Tuomion perusteella pantinhaltija voi hakea ulosmittausta ja vedota vasta tässä yhteydessä panttioikeuteensa (ja sen mukaiseen etuoikeuteen). Kun panttauksen pätevyyttä ei kuitenkaan ole vahvistettu tuomiossa, pantinomistaja voi riitauttaa panttauksen pätevyden vielä ulosmittausvaiheessa. Tämä voi johtaa siihen, että tältä osin asia osoitetaan käsiteltäväksi täytäntöönpanoriitana käräjäoikeudessa (UL 9:6)¹⁶⁹ ja täytäntöönpano viivästyy. Niin ikään on huomattava, että pantinomistajaa vastaan annetun ja yksinomaan hänen henkilökohtaiseen velkavastuuseensa perustuvan tuomion nojalla panttikohteen realisointi ei välttämättä ole mahdollista, mikäli velallinen on ennen panttikohteen ulosmittausta luovuttanut panttikohteen uudelle omistajalle.¹⁷⁰ Edellä mainituista syistä myös esinekohtainen hypoteekkikannevaatimus on aiheellista liittää henkilökohtaisen suoritusvaatimuksen yhteyteen silloin, kun pantinomistaja vastaa velasta sekä henkilökohtaisesti että panttikohteella.

Oma (joskin faktisesti varsin harvinainen) kysymyksensä on, voidaanko suoritusta vaatia panttikohteen arvosta (ts. ajaa hypoteekkikanetta) *välimiesoikeudessa*, jos pantinhaltijan ja pantinomistajan välillä¹⁷¹ on asiaa koskeva välityssopimus. VML 2.1 §:n mukaan välimiesten ratkaistavaksi voidaan saattaa yksityisoikeudellinen riitakysymys, josta voidaan tehdä sovinto (dispositiivinen riita-asia). Suorituksen vaatiminen panttikohdeesta on lähtökohtaisesti dispositiivinen riita-asia (vaikka jäljempänä esitettävien tavoin kiinteistöhypoteekkikanteeseen liittyykin myös indispositiivinen elementti). Pantinhaltija ja pantinomistaja voivat keskenään sopia, että panttikohde realisoidaan pantinhaltijan saatavan suoritukseksi. Näin ollen ei liene olemassa estettä sille, että hypoteekkivaatimus voitaisiin käsitellä myös välimiesoikeudessa.¹⁷² VML 25.1 §:n nojalla välimiesten on tällöin määrättävä pantinhaltija-kantaja esittämään panttikohteen omistusta koskevat rekisteritodistukset ja panttikohteen rasitus-

¹⁶⁹ Täytäntöönpanoriidoista ks. *Havansi* 2000 s. 145–147.

¹⁷⁰ Tätä kysymystä ja siihen liittyvää problematiikkaa tarkastellaan yksityiskohtaisesti tutkimuksen jaksossa 6.5.2.

¹⁷¹ On huomattava, että pantinhaltijan ja pantinantajan välillä oleva välityssopimus ei sido panttikohteen myöhempää omistajaa, jollei hän panttikohteen hankittuaan tule kyseisen välityssopimuksen osapuoleksi.

¹⁷² Ks. myös *Havansi* 1992a s. 417.

todistus (sekä tarvittaessa kiinteistörekisteriote, jos em. asiakirjoista ilmenee, että kiinteistöjaotuksessa on tapahtunut muutoksia), jotta välimiehillä olisi käytettävissään riittävät tiedot panttikohteesta, siihen kohdistuvista kiinnityksistä ja panttikohteen omistuksesta. Välimiesten on perustettava tuomionsa lakiin (VML 31.1 §), ja heidän on otettava huomioon hypoteekkiprosessin erityispiirteet (mm. MK 17:9:n vastuuporastus ja vastaajalegitimaatio) samalla tavoin kuin tuomioistuinprosessisakin.

Kiinnityspanttikohteen realisoi täytäntöönpanoperusteen nojalla ulosottoviranomainen UL:n säätämässä järjestyksessä, elleivät pantinhaltija, pantinomistaja ja toiset vakuusvelkojat (ja muut mahdolliset intresentit) pysty keskenään sopimaan panttikohteen myynnistä vapaaehtoisesti ja pantinhaltijoiden saatavien suorittamisesta pantin realisointituloksesta.¹⁷³ Kiinnityspanttioikeuksien osalta panttioikeuden realisointitulottavuus merkitsee tutkimuksessa omaksutun panttioikeuden jäsennostavan näkökulmasta siis sitä, että *pantinhaltijan realisointikompetenssia käyttää ulosottomies*.

Kiinteistöjen ja muiden kiinnitysobjektien keskimäärin korkeampi arvo verrattuna käteispannteihin voidaan nähdä yhtenä syynä siihen, että realisointimenettely on säädetty tapahtuvaksi viranomaismenettelyssä.¹⁷⁴ Arvoa tärkeämpi tekijä kiinnityspanttien viranomaistoimintoiselle realisointimenettelylle on kuitenkin se, että kiinnityspannteihin yleensä liittyy selvitysmenettelyssä *kilpailevina huomioonotettavia esine- ja etuoikeuksia* enemmän kuin rekisterimerkinpanttioikeuksiin ja käteispannteihin. Tämä taas on seurausta siitä, että kiinnityskohteisiin on mahdollista kirjaamalla perustaa erilaisia etuoikeuksia ja pan-

¹⁷³ Mitään estettä ei ole esim. sille, että pantinomistaja antaa pantinhaltijalle asianmukaisen valtuutuksen kiinnitysobjektin yksityismyyntiin ja kauppahinnan vastaanottamiseen. Tällainen valtuutus on kuitenkin milloin tahansa peruutettavissa. Lisäksi huomattakoon, että jos valtuuttaja joutuu konkurssiin, valtuutetun konkurssin alkamisen jälkeen tekemällä oikeustoimella on sama vaikutus kuin jos sen olisi tehnyt valtuuttaja (OikTL 23 §). Käytännössä tämä tarkoittaa, että oikeustoimi ei sido konkurssipesää, ellei oikeustoimen toinen osapuoli saa vilpittömän mielen suojaa (ks. KonkL 3:2 ja siitä HE 2003:26 s. 47–48).

Joskus pantinomistaja voi myös itse haluta realisoida panttikohteen ja pyrkiä näin vapaaehtoiseen realisointiin. Syynä haluun realisoida panttikohde vapaaehtoisesti voi olla esim. pyrkimys saada panttikohteesta parempi hinta kuin pakkorealisoinnissa tai välttää tuomioistuinkäsittelystä ja tuomiosta aiheutuva mahdollinen negatiivinen julkisuus.

Sen sijaan kiinnityspanttioikeus yksinään ei Suomen oikeuden mukaan millään tavoin oikeutta panttioikeuden haltijaa ottamaan panttikohdetta omatoimisesti haltuunsa tai muutoinkaan siitä määräämään. Pantinhaltijan haltuunotto-oikeus on yleinen panttivelkojan oikeussuojakeino englantilaisperäisissä oikeusjärjestyksissä. Haltuunotto-oikeudesta Englannin oikeuden mukaan ks. esim. Wood 1995 s. 139–141 ja erityisesti alusten osalta s. 246–248. Suomessa laki ei myönnä pantinhaltijalle oikeutta edes tulla tarkistamaan hypoteekkiobjektin kuntoa ja hoitoa. Näin ollen erillinen sopimusehto on tarpeen tällaisen kontrollioikeuden saamiseksi.

¹⁷⁴ Ks. Havansi 1992a s. 415. Tosin on huomattava, että erityisesti asunto- ja kiinteistöosakkeet samoin kuin arvo-osuudetkin (jotka voidaan realisoida KK 10:2:n mukaisesti ja täysin ilman viranomaisten myötävaikutusta) voivat olla (ja usein ovatkin) huomattavan arvokkaita.

tata sama kohde usealle eri taholle. Kyseessä oleva seikka voi johtaa hyvinkin mutkikkaisiin kollisioihin velkojien ja erilaisten oikeudenhaltijoiden välillä.¹⁷⁵ Samoin erityisesti kiinteistöjen osalta panttikohteen fyysisessä ulottuvuudessa voi tapahtua muutoksia panttioikeudellisen odotusvaiheen aikana, jolloin panttioikeuden selvitysvaiheessa joudutaan ratkaisemaan myös panttioikeuden ulottuvuuteen liittyviä kysymyksiä. Lisäksi ylipäätään se, että kiinnityspanttikohde on poikkeuksetta pantinomistajan (tai ylipäätään jonkun muun kuin pantinhaltijan) hallinnassa, edellyttää omankädenoikeuden estämiseksi viranomaismyötävaikutusta.¹⁷⁶

Seuraavassa selvitetään panttivastuun toteuttamismenettelyä (panttioikeuden realisointifunktion konkreettista sisältöä) Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Saksassa. Tarkoituksena on selvittää, miten panttikohteen täytäntöönpanomenettely on järjestettävissä (panttivastuun toteuttamistavat), mikä on panttikohteen arvoon kohdistuvan kanteen ja sen nojalla annattavan tuomion merkitys täytäntöönpanoperusteena ko. maissa ja millainen on täytäntöönpanoperusteiden hankkimiseen liittyvä menettely yleispiirteissään. Tarkastelu keskittyy viranomaismyötävaikutteiseen pakkotäytäntöönpanoon, ja tarkastelun painopiste tässä oikeusvertailevassa jaksossa on tutkimuksen rajausten mukaisesti kiinnityspäruusteisen (ja erityisesti kiinteistöön kohdistuvan) panttioikeuden täytäntöönpanossa (käteispanntioikeutta käsitellään lyhyemmin). Oikeusvertailevaa tarkastelua hyödynnetään myöhemmin tutkimuksessa mm. pohdittaessa kiinnityspanttikohteeseen kohdistuvan suoritusvaatimuksen sisältöä (jakso 5.2) ja toisaalta kiinnityspäruusteisen panttivastuun toteuttamiseen ja toteuttamistapoihin liittyviä de lege ferenda näkökohtia Suomen oikeuden mukaan (jakso 7.2).

2.4 OIKEUSVERTAILEVIA NÄKÖKOHTIA PANTTIVASTUUN TOTEUTTAMISESTA

2.4.1 Panttivastuun toteuttaminen Ruotsin oikeuden mukaan

(a) Kiinnityspäruusteiset panttioikeudet

Ruotsissa kiinteistöjen, alusten, ilma-alusten sekä elinkeinonharjoittajan irtaimistokollektiivin käyttäminen vakuutena tapahtuu kirjaamispäruusteisesti sa-

¹⁷⁵ Sen sijaan immateriaalioikeuksien panttauksen täytäntöönpanomenettelyssä mahdollisesti esille tulevat esine- ja etuoikeusongelmat ja kollisiomahdollisuudet ovat vähäisempiä. Arvo-osuuksien kohdalla jo nimenomainen ArvoOTL 6.3 §:n säännös on omiaan estämään pantinhaltijoiden välisten kollisioiden syntyä. Ko. säännöksen mukaan arvo-osuustiliä kohden sallitaan ainoastaan yksi panttauskirjaus.

¹⁷⁶ Vaikka pantinhaltijalla olisi oikeus myydä kiinnityspanttikohde (tai muuten hyödyntää panttikohdetta) omatoimisestikin, pantinomistaja ei oletettavasti siltikään olisi kovin halukas luopumaan hallinnastaan ilman viranomaisapuun turvautumista.

moin kuin Suomessakin.¹⁷⁷ Kun panttioikeus perustuu panttikirjaan (kiinteistöt ja alukset), velkoja voi hyödyntää panttikohteen vain joko hankkimalla täytäntöönpanoperusteen, jossa saatava vahvistetaan *maksettavaksi panttikohteesta* (ja johon liittyy välitön ulosmittausvaikutus), tai hankkimalla velallisen *henkilökohtaisen suoritusvelvollisuuden määräävän* täytäntöönpanoperusteen ja pyytämällä erikseen panttikohteen ulosmittausta. Tämän jälkeen ulosottoviranomainen (kronofogdemyndighet) huolehtii panttikohteen realisoinnista.¹⁷⁸ Kun ilma-alusten käyttäminen vakuutena perustuu edelleen kiinnitetyn velkakirjan hyväksikäyttöön, panttikohteen hyödyntäminen voi tapahtua em. täytäntöönpanoperusteen hankkimisen ja panttikohteen realisoinnin lisäksi myös myymällä pelkästään kiinnitetty (pantti)velkakirja.¹⁷⁹

Ulosottomyynnin edellyttämänä täytäntöönpanoperusteena tulee tavallisesti kyseeseen summaarisessa prosessissa annettu *maksamismääräyspätös* (betalningsföreläggande). Toinen vaihtoehto on normaalissa tuomioistuinsprosessissa (kärjaoikeudessa) hankittu *tuomio*. Maksamismääräysasiat käsittelee ulosottoviranomainen (kronofogdemyndighet). Menettely on kirjallista, ja sitä koskevat säännökset ovat laissa maksamismääräyksestä ja virka-avusta (lag om betalningsföreläggande och handräckning, SFS 1990:746).¹⁸⁰

BfL 2 §:n mukaan maksamismääräysmenettely koskee sellaisia dispositiivisia asioita, joissa vaaditaan vastaajan velvoittamista maksamaan erääntynyt rahasaatava. Jos velkojalla on panttioikeus *kiinteään omaisuuteen, alukseen tai ilma-alukseen* ja panttaus perustuu kirjalliseen panttaussopimukseen, velkoja voi samalla vaatia, että saatava vahvistetaan maksettavaksi panttina olevasta omaisuudesta.¹⁸¹ Velkoja voi myös vaatia suoritusta saatavaansa pelkästään

¹⁷⁷ Panttioikeuden perustaminen kiinteistöön, alukseen ja rakenteilla olevaan alukseen tapahtuu vahvistamalla panttikohteeseen kiinnitys ja luovuttamalla panttikirja velkojalle. Ks. *Walin* 1998 s. 118–126. Ilma-alusten panttauksessa ei käytetä panttikirjaa, vaan panttioikeus perustetaan luovuttamalla ilma-alukseen kiinnitetty velkakirja velkojalle. Ks. *Walin* 1998 s. 141–143.

Yrityskiinnitystä koskeva lainsäädäntö uudistettiin Ruotsissa etuoikeussäännöksiä koskevan uudistuksen yhteydessä. Uuden yrityskiinnityslain (Lag [2003:528] om företagsinteckning tuli voimaan 1.1.2004) mukaan yrityskiinnitys antaa yleisen etuoikeuden ja koskee puolta kaikesta siitä velkojan omaisuudesta, joka jää jäljelle, kun yrityskiinnitystä paremmalla etusijalla olevien velkojen saatavat on maksettu. Yrityskiinnitys on siis Ruotsissa nykyisin entistä selkeämmin pikemminkin etuoikeus kuin varsinainen esinevakuusoikeus. Yrityskiinnityksestä annetaan todisteeksi yrityskiinnityskirja (företagsinteckningsbrev), ja vakuusoikeus syntyy luovuttamalla yrityskiinnityskirja velkojalle. Ks. tarkemmin Prop. 2002/03:49 s. 92–99.

¹⁷⁸ Aluksen, rakenteilla olevan aluksen ja ilma-aluksen realisointi tapahtuu pakkotäytäntöönpanossa aina julkisella huutokaupalla, mutta sen sijaan kiinteistön myyminen on mahdollista myös vapaalla kaupalla (under hand). Realisoinnin toteuttamista ei estä se, että velallinen/pantinomistaja on asetettu konkurssiin. Ks. *Walin* 1998 s. 364–365 ja *Walin – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 521–531. – Täytäntöönpanomenettelystä yleensä ks. myös *Kaye* 1996 s. 305–321.

¹⁷⁹ Ks. *Walin* 1998 s. 142 ja 364.

¹⁸⁰ Ks. *Jensen* 2001 s. 186–187. Ruotsin maksamismääräysmenettelystä yleensä ks. myös KM 1998:2 s. 96–102. Aikaisemmasta oikeustilasta ks. Prop. 1989/90:85 s. 19–21.

¹⁸¹ Ks. BfL 2.2 §: ”– fastställes att utgå ur den egendom i vilken panträtten gäller.” Saatavan

panttikohteesta ilman, että samalla vaaditaan suoritusta henkilökohtaisen velkavastuun nojalla. Maksamismääräysmenettelyssä saatavaa ei voida vahvistaa maksettavaksi muun irtaimen esineeseen kohdistuvan panttioikeuden kuin kiinnityksen perusteella (ts. esinekohtaista suoritusvahvistusta ei voida antaa käteispantti- tai pidätysoikeuden nojalla).¹⁸² Koska (1.1.2004 voimaan tulleen) uuden yrityskiinnityslain (Lag [2003:528] om företagsinteckning) mukaan yrityskiinnitys on käytännössä yleinen etuoikeus, yrityskiinnitysvelkojallakaan ei (toisin kuin ennen uudistusta¹⁸³) ole mahdollisuutta vaatia (sen paremmin maksamismääräysmenettelyssä kuin tuomioistuimessakaan), että saatava määrättäisiin maksettavaksi yrityskiinnityksen alaisesta omaisuudesta.¹⁸⁴

Maksamismääräyshakemus tehdään vastaajan kotipaikan ulosottoviranomaiselle. Hakemus voidaan tehdä myös sille ulosottoviranomaiselle, jonka toimialueella vastaajalla on omaisuutta tai jossa täytäntöönpano muutoin voi sopivasti tapahtua. Jos suoritusta vaaditaan panttina olevasta kiinteistöstä, vastaajana on kiinteistön omistaja. Vastaajana voi olla myös henkilö, jolla on kiinteistöä koskeva viimeisin lainhuuto tai joka on viimeksi hakenut lainhuutoa.¹⁸⁵

Velkojan asianmukainen maksamismääräyshakemus on annettava velalliselle tiedoksi¹⁸⁶ ja varattava hänelle tietyn ajan kuluessa (joka ei ilman erityistä syytä saa olla pitempi kuin kaksi viikkoa) mahdollisuus lausua hakemuksesta. Velallisella on tällöin mahdollisuus kiistää vaatimus. Jos velallinen on passiivinen tai myöntää vaatimuksen, ulosottoviranomainen antaa asiassa päätöksen (utslag), jossa vastaaja veloitetaan suorittamaan saatava velkojalle (BfL 42 §). Kun hakemuksessa on vaadittu suoritusta BfL 2.2 §:n mukaisesti panttiesineen arvosta, päätöksessä vahvistetaan saatava maksettavaksi etuoikeudella pantatusta omaisuudesta. Tällä ulosottoviranomaisen päätöksellä on *välitön ulosmittausvaikutus*: alus, ilma-alus ja kiinteistö katsotaan päätöksellä välittömästi ulosmitatuiksi (UB 4:27).¹⁸⁷ Tieto ulosottoviranomaisen päätöksestä on heti lähetettävä osapuolille; ilmoitus tapahtuu kirjeitse.¹⁸⁸

määramisestä maksettavaksi saatavan vakuutena olevasta tietystä omaisuudesta käytetään nimitystä *betalningsfastställelse*. Ks. Prop. 1989/90:85 s. 42–45 ja 98 ja Häggman – Boström – Linders 1999 s. 29–35.

¹⁸² Ks. Prop. 1989/90:85 s. 44.

¹⁸³ Vanhoihin yrityskiinnityksiin sovelletaan kuitenkin aikaisempia säännöksiä 1.1.2005 saakka.

¹⁸⁴ Ks. Prop. 2002/03:49 s. 100.

¹⁸⁵ Maksamismääräysmenettelyn yleisestä kulusta ks. Häggman – Boström – Linders 1999 s. 18–21.

¹⁸⁶ Ks. tiedoksiantotavoista Häggman – Boström – Linders 1999 s. 102–112. Mahdollisia tiedoksiantotapoja ovat mm. tavallinen kirje, kirje saantitodistuksella ja haastemiestiedoksianto. Kuulutustiedoksianto on mahdollinen vain silloin, kun saatavaa vaaditaan maksettavaksi panttina olevasta omaisuudesta.

¹⁸⁷ Ks. UB 4:27:stä tarkemmin Walin – Gregow – Löfmarck 1999 s. 186–187.

¹⁸⁸ Ulosottoviranomainen lähettää jäljennöksen päätöksestään myös kirjaamisviranomaiselle ja

Jos vastaaja kiistää velkojan vaatimukset (riittävää on pelkkä kiistäminen ilman perusteluja), asia siirretään velkojan pyynnöstä käräjäoikeuteen. Siellä asia käsitellään normaalissa tuomioistuinprosessissa. Pyytäessään asian siirtämistä käräjäoikeuteen velkojan on ilmoitettava ne seikat ja todisteet, joihin hän haluaa käräjäoikeudessa vedota. Maksamismääräysvaatimus ja toimitetut lisäasiakirjat muodostavat *haastehakemuksen*, joten niiden on täytettävä ne vaatimukset, jotka RB 42 luvun mukaan haastehakemukselle asetetaan. Velkoja voi myös suoraan (ilman edeltävää maksamismääräysmenettelyä) nostaa velkomuskanteen käräjäoikeudessa ja vaatia suoritusta panttina olevasta omaisuudesta.¹⁸⁹ Käräjäoikeuden hyväksyvässä tuomiossa eräntynyt saatava vahvistetaan maksettavaksi nimenomaan panttina olevasta omaisuudesta.¹⁹⁰ Silloin kun saatava määrätään maksettavaksi aluksesta, ilma-aluksesta tai kiinteistöstä, myös käräjäoikeuden tuomioon liittyy *välitön ulosmittausvaikutus* (UB 4:27).

Jos velkoja nojautuu käräjäoikeudessa kirjalliseen saamistodisteeseen, käräjäoikeus voi antaa vastaajan kiistämisestä huolimatta yksipuolisen tuomion, jollei vastaaja esitä todennäköisiä syitä kiistämiselleen. Näin ollen vaatimukset velallisen kiistämiselle ovat korkeammat käräjäoikeudessa kuin ulosottoviranomaisen summaarisessa prosessissa. Yksipuolinen tuomio on mahdollinen sekä silloin, kun velkoja on nostanut suoraan kanteen käräjäoikeudessa että myös silloin, kun ulosottoviranomainen siirtää maksamismääräysvaatimusasian käräjäoikeuteen.¹⁹¹

Vaikka em. panttiesine tulee ulosmitatuksi ulosottoviranomaisen maksamismääräyspäätöksellä tai käräjäoikeuden tuomiolla, sitä ei voida realisoida, ennen kuin velkoja pyytää ulosottoviranomaiselta esineen myyntiä.¹⁹² Jollei vel-

tarvittaessa sille ulosottoviranomaiselle, jonka alueella kiinteistö sijaitsee. Ks. *Häggman – Boström – Linders* 1999 s. 31.

¹⁸⁹ Kiinteistöpankkiin kohdistuvan vaatimuksen osalta toimivaltainen on tällöin vain kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuin. Ks. *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 28.

RB 18:3a:n kuluvasuusäänös ohjaa velkojan prosessivalintaa maksamismääräysmenettelyn ja tuomioistuinprosessin välillä. Jos velkoja on aiheuttomasti valinnut tuomioistuintien, vaikka ulosottoviranomainen olisi yhtä hyvin voinut käsitellä asian summaarisessa prosessissa, velkojalle ei voida tuomita enempää oikeudenkäyntikuluja, kuin mitä hän olisi voinut saada maksamismääräysmenettelyssä. Ks. *Ekelöf – Bylund – Boman* III 1998 s. 194–195 ja *Häggman – Boström – Linders* 1999 s. 171–172.

¹⁹⁰ Ks. esim. NJA 1988 s. 541, joka koski aikaisemman yrityskiinnityslain (Lag [1984:649] om företagshypotek) mukaista yrityskiinnitystä. Ratkaisussa todettiin, että yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen kohdistuva kanne oli ”[t]alan om fastställelse till betalning ur egendom som omfattas av företagshypotek – ”.

¹⁹¹ Ks. *Häggman – Boström – Linders* 1999 s. 172–174.

¹⁹² Ks. Prop 1989/90:85 s. 150 ja *Walin* 1998 s. 364. BfL 16 §:n mukaan velkojan ei tarvitse erikseen pyytää maksamismääräyspäätöksen täytäntöönpanoa. Ulosottoviranomainen panee maksamismääräyspäätöksen täytäntöön hakemuksetta, jollei velkoja maksamismääräysshakemuksessaan pyydä, ettei täytäntöönpanoon ryhdytä. Kun saatava on määrätty maksettavaksi aluksesta, ilma-aluksesta tai kiinteistöstä, panttivelkojan on kuitenkin nimenomaisesti pyydettävä

koja ole pyytänyt panttikohteen myyntiä kahden kuukauden kuluessa siitä, kun maksamismääräyspätös tai käräjäoikeuden tuomio tuli lainvoimaiseksi, ulosmittaus raukeaa.¹⁹³ Ulosmittaus raukeaa myös silloin, jos velkoja ilmoittaa ulosottoviranomaiselle, että hän ei tule pyytämään panttikohteen myyntiä. Vaikka ulosmittaus raukeaisi, velkoja voi hakea saamansa ulosmittausperusteen nojalla panttikohteen uutta ulosmittausta (ks. esim. NJA 1993 s. 453).

(b) Käteispanttioikeus irtaimkeen

Ruotsissa irtaimen pantin realisoinnin perussäännös on vanha vuoden 1734 kauppakaaren 10:2, joka edellyttää aina kääntymistä tuomioistuimen puoleen.¹⁹⁴ Säännöksen nojalla velallinen voi valita joko pantin myynnin julkisella huutokaupalla tai pantin siirtymisen velkojalle sen arvon arvioinnin jälkeen (datio in solutum). Jollei velallinen määräajassa suorita valintaa, valintaoikeus siirtyy velkojalle. HB 10:2 on dispositiivista oikeutta, ja säännönmukaisesti panttaussopimuksessa velkojalle annetaan oikeus menetellä muulla tavoin kuin HB 10:2:n mukaisesti pantin realisoinnissa (esim. realisoida pantti yksityismyyntinä tai huutokaupalla ilman tuomioistuimelta vaadittavaa myötävaikutusta).¹⁹⁵

Tapahtuipa realisointi HB 10:2:n mukaan, huutokaupalla tai vapaamuotoisesti, *käteispanttin realisointi ei edellytä erillistä tuomioistuimesta tai ulosottoviranomaiselta hankittavaa täytäntöönpanoperustetta*. Jos velkoja kuitenkin haluaa, että panttiin kohdistuva täytäntöönpano toteutetaan ulosmittaus- ja pak-

esineen myyntiä maksamismääräyspäätöksen antamisen jälkeen. Tähän pyyntöön on liitettävä alkuperäinen maksamismääräyspätös tai käräjäoikeuden tuomio sekä alkuperäinen panttikirja. Ks. *Jensen* 2001 s. 187.

Myyntiä haetaan siltä ulosottoviranomaiselta, joka toimialueella velallisella on kotipaikka tai jonka alueella on velalliselle kuuluvaa omaisuutta taikka jossa täytäntöönpano muutoin voi sopivasti tapahtua. Kiinteistön myyntiä haetaan kuitenkin siltä ulosottoviranomaiselta, jonka toimialueella kiinteistö sijaitsee (UB 4:27.3 verr. UB 4:8:ään).

¹⁹³ Päätös tulee lainvoimaiseksi, kun takaisinsaintiaika (ja hakijan valitusaika) on kulunut. Vastaaja voi hakea takaisinsaintia maksamismääräyspäätökseen kuukauden kuluessa päätöksen antamisesta. Takaisinsaintiasian käsittelee käräjäoikeus. Hakijan muutoksenhakukeinona maksamismääräyspäätökseen on valitus käräjäoikeuteen kolmen viikon kuluessa päätöksestä (BfL 55 §). Ks. *Häggman – Boström – Linders* 1999 s. 149–157 ja 165–166.

¹⁹⁴ Kyseessä ei kuitenkaan ole varsinainen tuomioistuinprosessi vaan pantin kuuluttamista ja pantin arvon arviointia koskeva menettely (uppbuds- och värderingsförfarande). Ks. *Undén I* 1976 s. 210–211 ja *Walin* 1998 s. 318–320. Ks. myös *Wrede – Caselius II* 1947 s. 518–520.

¹⁹⁵ Ks. *Bergström – Lennander* 2003 s. 95, joka toteaa, että HB 10:2:ää ei juuri koskaan sovelleta. Realisoinnista sopimisesta ks. *Walin* 1998 s. 335–337.

Mikäli pantinomistaja on konkurssissa, HB 10:2:ää eikä sen sivuuttavaa sopimusta sovelleta vaan säännökset pantin realisoinnista ovat konkurssilaissa. Käteispanttin haltija voi tällöin pääsäännön mukaan itse huolehtia pantin myynnistä huutokaupalla tai arvopapereiden kyseessä olleen asianmukaisessa arvopaperipörssissä. Pesälle on kuitenkin tarjottava oikeus lunastaa pantti. Jollei panttivelkoja halua realisoida panttia, pesä voi huolehtia myynnistä. Ks. *Walin* 1998 s. 320–321 ja 331–333.

kohuutokauppanenettelyssä, hänen on hankittava täytäntöönpanoperuste pantinomistajaa vastaan.¹⁹⁶ Täytäntöönpanoperusteen hankkiminen ja maksun vaatiminen irtaimesta pantista on mahdollista, vaikka pantinomistaja ei ole henkilökohtaisessa velkavastuussa saatavasta.¹⁹⁷ Kuten edellä jo todettiin, saatavaa ei kuitenkaan voida vahvistaa maksettavaksi käteispannista maksamismääräysmenettelyssä, vaan *saatavan määrääminen maksettavaksi irtaimesta pantista on mahdollista ainoastaan normaalissa tuomioistuinprosessissa*.¹⁹⁸ Tuomioon ei liity automaattista ulosmittausvaikutusta.

2.4.2 Panttivastuun toteuttaminen Norjan oikeuden mukaan

(a) Yleistä

Norjassa erotetaan yhtäältä *reaalirekistereihin merkittyihin esineisiin ja oikeuksiin* kohdistuva panttioikeus (jolloin siis myös panttioikeuden pätevä syntyminen edellyttää panttioikeuden kirjaamista) ja toisaalta *irtaimen omaisuuteen kohdistuva panttioikeus* (joka pääsääntöisesti toteutetaan käteispanttauksena, mutta joka eräiltä merkittäviltä osilta tapahtuu myös kirjaamisperusteisesti). Lisäksi kolmantena panttioikeustyyppinä nähdään *saataviin ja arvopapereihin* kohdistuva panttioikeus.¹⁹⁹ Vastaavasti kyseisiin omaisuuslajeihin kohdistuvat

¹⁹⁶ Ks. Walin 1998 s. 335 ja vierasvelkapanttia koskeva NJA 1962 s. 188.

¹⁹⁷ Ks. Undén I 1976 s. 213. Henkilökohtainen saatava voi olla myös vanhentunut tai prekludoitunut.

¹⁹⁸ Ks. Prop. 1989/90:85 s. 44.

¹⁹⁹ Reaalirekisteröityjä (ts. rekisteriä pidetään esinekohtaisesti) kohteita ovat lähinnä kiinteä omaisuus ja siihen kohdistuvat käyttöoikeudet, alukset ja ilma-alukset (mutta myös eräät luonnonvarojen – lähinnä öljyn – hyödyntämiseen liittyvät laitteet ja oikeudet). Panttioikeus näihin kohteisiin perustetaan *kirjaamalla* oikeusministeriön hyväksymälle lomakkeelle laadittu *panttivelkakirja* (pantebrev) kyseiseen reaalierekisteriin (käytännössä siis kiinteistökirjaan [grunnbok], alusrekisteriin tai ilma-alusrekisteriin; öljyvarojen hyödyntämiseen liittyvien kohteiden osalta kyseeseen tulee ns. petroleumsregistret). Ks. tarkemmin rekistereistä *Kjelstrup* 1996 s. 21–24, *Brækhus* II 2000 s. 24–42 ja 352–353 sekä *Falkanger – Flock – Waaler* I 2002 s. 69–71 (ks. myös *PanteL* 1-1 ja *TvangsL* 1-8(1)).

Irtaimen omaisuuden panttaus perustuu lähtökohtaisesti käteispanttauksen, mutta eräiden merkittävien irtaimistokokonaisuuksien osalta panttioikeus perustetaan hallintaa luovuttamatta (hypotekaarisesti) kirjaamalla panttivelkakirja asianomaiseen rekisteriin. Yrityksen käyttöomaisuus voidaan pantata kirjaamalla panttioikeus käyttöomaisuuteen (pant i driftstilbehør) omistajan sivulle irtaimistorekisteriin (Løsøreregisteret, joka on ns. henkilörekisteri). Tavaravaraston (varelagerpant), moottoriajoneuvojen ja koneiden (pant i motorvogner og anleggsmaskiner), maatalousirtaimiston (pant i landbruksløsøre) sekä kalastusirtaimiston (pant i fiskeredscape) panttaus tapahtuu niin ikään kirjaamisperusteisesti kirjaamalla panttioikeus irtaimistorekisteriin (Løsøreregisteret). Lisäksi hypotekaariin sopimusperusteisiin irtaimistopantteihin kuuluu myyjän panttioikeus irtaimen esineen maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi (ns. salgspant), joka ei kuitenkaan edellytä kirjaamista (poikkeuksena ovat tieliikennelain säännösten mukaisesti rekisteröidyt moottoriajoneuvot, joiden osalta salgspant edellyttää ko. oikeuden kirjaamista irtaimistorekisteriin ostajan kohdalle). Ks. näistä *Kjelstrup* 1996 s. 36–52 ja 108–116 sekä *Brækhus* II

täytäntöönpanomenettelyt eroavat toisistaan. Täytäntöönpanoa koskevat säännökset ovat laissa pakkotäytäntöönpanosta ja väliaikaisesta turvaamisesta (Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring, 26.6.1992 nr. 86).

Pakkotäytäntöönpanosta huolehtivat lähtökohtaisesti ulosottoviranomaiset (namsmyndighetene)²⁰⁰ velkojan hakemuksesta. Norjassa ei ole ennen suoritushäiriötilanteen syntymistä mahdollista sopia siitä, että panttioikeuden täytäntöönpano tapahtuisi muulla tavoin kuin ulosottoviranomaisten myötävaikutuksella (TvangsL 1-3(2)). Sen sijaan suoritushäiriötilanteen aktualisoiduttua pantinasettaja ja pantinhaltija voivat sopia, että niin kiinteän kuin irtaimenkin pantin realisointi toimitetaan ilman ulosottoviranomaisia esim. yksityismyyntinä.²⁰¹

Pakkotäytäntöönpanomenettelyn käynnistäminen edellyttää joko *yleistä tai erityistä täytäntöönpanoperustetta*, jonka tulee olla täytäntöönpanokelpoinen.²⁰² Yleisiä täytäntöönpanoperusteita ovat tuomioistuimen antamat tuomiot tai päätökset ja niihin rinnastuvat ratkaisut sekä välitystuomiot, tuomioistuimessa tehdyt sovinnot ja viranomaisten ratkaisut, joihin liittyy sama vaikutus kuin tuomioon.²⁰³ Yleiset täytäntöönpanoperusteet koskevat kaikkea pakkotäytäntöönpanolain (TvangsL:n) mukaan tapahtuvaa täytäntöönpanoa. Sen sijaan erityiset täytäntöönpanoperusteet koskevat pelkästään tiettyjä yksilöityjä täytäntöönpanomenettelyjä ja vaihtelevat jonkin verran TvangsL:n mukaisten eri täytäntöönpanomuotojen ja täytäntöönpanon kohteena olevan omaisuuden mukaan. Erityisiä täytäntöönpanoperusteita ovat suoraan ilman tuomiota täy-

2000 s. 42–100. Osakkeiden, arvopaperien ja saamisten panttauksesta ks. *Brækhus* II 2000 s. 103–156 ja niiden pakkorealisoinnista ks. *Falkanger – Flock – Waaler* II 2002 s. 588–604. Panttioikeudesta maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi ks. myös *Falkanger* TfR 1987 s. 214–243.

²⁰⁰ Ulosottoviranomaisia ovat ulosottomies (namsman) ja käräjäoikeus (tingretten; aikaisemmat herredsretten- ja byretten-nimiset alioikeudet on 1.1.2002 alkaen yhtenäistetty tingretten-nimiseksi alioikeudeksi ja 1.1.2003 lukien ei niistä enää ole käytetty ulosottoyhteydessä myöskään nimitystä namsretten; ks. TvangsL 2-1). Yleiset alioikeudet käsittelevät ulosottoasioita omissa tuomiopiireissään. Ks. *Falkanger – Flock – Waaler* I 2002 s. 81–90 ja 105–108. Alioikeuden tehtäviin kuuluu etupäässä kiinteään omaisuuteen kohdistuva täytäntöönpano ja valitukset ulosottomiesten toiminnasta. – Täytäntöönpanomenettelystä Norjassa yleensä ks. myös *Kaye* 1996 s. 259–267.

²⁰¹ Ks. *Brækhus* II 2000 s. 343–344. Ks. pantin hyödyntämisen sopimisesta myös *Sandvik – Krüger – Giertsen* 1982 s. 230 ja 264–266. Etukäteen voidaan kuitenkin sopia arvopapereiden ja osakkeiden mynnistä riippumattoman meklarin avulla.

²⁰² Ks. täytäntöönpanokelpoisuusvaatimuksista *Brækhus* II 2000 s. 344–347 ja *Falkanger – Flock – Waaler* I 2002 s. 197–239.

²⁰³ Ks. TvangsL 4-1 ja siitä *Brækhus* II 2000 s. 345 ja 368 sekä *Falkanger – Flock – Waaler* I 2002 s. 166–176.

Velkomusasioista käsitellään huomattavan suuri osa ns. forliksrådet-instanssissa, joka on sovintoelin. Forliksrådetilla on luonteestaan huolimatta tuomioistuinstatus ja myös se käyttää tuomiovaltaa; jolleivät osapuolet löydä sovintoa, forliksrådet voi antaa asiassa tuomion. Ks. *Bratholm – Hov* 1981 s. 57–59, *Hov* 1994 s. 85 ja KM 1998:2 s. 108–109.

täytäntöpanokelpoiset asiakirjat, kuten mm. vekselit, sekut, panttisopimukset ja määrätut edellytykset täyttävät velkakirjat.²⁰⁴

Koska panttioikeus on yksi erityisistä täytäntöpanoperusteista, panttivelkoja (yleensä) välttöy saamisvaatimuksensa tuomioistuinkäsittelyltä ja *voi kääntöy suoraan ulosottoviranomaisen puoleen* (ns. direkte tvangsdekning). Myöskään erillistä ulosmittausmenettelyä (utlegg) ennen täytäntöpanohakemusta ei tarvitse läpikäydä, vaan panttivelkoja voi pyytää suoraan ulosottoviranomaiselta panttikohteen realisointia. Saadakseen täytäntöpanon käynnistymään velkojan täytyy kuitenkin osoittaa ulosottoviranomaiselle pätevän panttioikeuden olemassaolo, panttioikeuden erääntyneisyys ja panttisaatavan suuruus.²⁰⁵

Täytäntöpanoon voidaan ryhtöy vain sitä henkilöä vastaan, joka on täytäntöpanoperusteissa nimetty velvoitetuksi. Silloin kun täytäntöpanoperusteen mukaan täytäntöpano tapahtuu panttiesineen arvosta, täytäntöpanoon voidaan ryhtöy saman perusteen nojalla myös myöhempää panttiesineen luovutuksensaajaa vastaan.²⁰⁶

²⁰⁴ Yleiset täytäntöpanoperusteet on määritelty TvangsL:n alussa (TvangsL 4-1). Erityiset täytäntöpanoperusteet on määritelty TvangsL:n eri omaisuuslajeja ja osin eri menettelytapoja koskevien yksittäisten lukujen alussa.

Rahamääräisen suoritusvelvollisuuden pakkotäytäntöpanon päälajit ovat *utlegg* (ulosmitaus) ja *tvangsdekning* (velkojan saatavan kattaminen realisaatiolla tai reaalirokisteröityjen kohteiden osalta myös pakkokäytöllä). Utlegg (TvangsL 7 luku) antaa rahasaamisen vakuudeksi panttioikeuden ulosmitattuun velallisen omistamaan esineeseen. Tvangsdekning (TvangsL luvut 8–12) puolestaan sisältää alalajeinaan mm. irtaimen omaisuuden pakkomyynnin, reaalirokisteröidyn omaisuuden pakkomyynnin ja reaalirokisteröidyn omaisuuden pakkokäytön. Velkakirja, joka sisältää maininnan sen suorasta täytäntöpanokelpoisuudesta (ja koskee tietyn suuruista saamista sekä jossa velallisen allekirjoituksen on vahvistanut kaksi henkilöä), on tärkein utlegg-menettelyn erityisistä täytäntöpanoperusteista (ks. TvangsL 7-2). Panttioikeus ja suoritettu ulosmittaus (utlegg) ovat puolestaan keskeisimmät erityiset täytäntöpanoperusteet tvangsdekning-menettelyjen osalta (ks. TvangsL 8-2, 10-2, 11-2 ja 12-2).

Edellä sanottu tarkoittaa käytännössä sitä, että jollei velkojalla ole saatavansa vakuutena panttioikeutta, hän ei voi suoraan vaatia jotakin tvangsdekning-menettelyä. Sen sijaan hänen on ensin vaadittava ulosmittausta (utlegg), jolla velkoja saa ulosmittauspanttioikeuden yksilöityyn velallisen omaisuuteen. Velkoja voi tämän jälkeen (aikaisintaan kahden viikon kuluttua ulosmittaustoimituksesta) erikseen hakea esim. esineen myyntiä, jollei tyydy panttioikeuteen. (Tavallisen velkojan osalta menettely on siis kaksivaiheinen: ensin utlegg ja sitten tvangsdekning). Kuten todettua, todellista saatavaa osoittava velkakirja, joka sisältää maininnan siitä, että velka voidaan periä kannetta nostamatta, on yksi erityisistä täytäntöpanoperusteista utlegg-menettelyn osalta. Tällöin ulosmittaukseen voidaan ryhtöy suoraan velkakirjan perusteella. Jollei velkakirjassa kuitenkaan ole tällaista merkintää, ulosmittaus (utlegg) edellyttää, että velkojan saatava on vahvistettu tuomiossa. Ks. tarkemmin *Falkanger – Flock – Waaler* I 2002 s. 353–360. Saatavien perintämenettelyä ja siten myös osin täytäntöpanoperusteita koskevistä uudistussuunnitelmista ks. NOU 1992:35 erit. s. 10–13 ja 18–28.

²⁰⁵ Ks. *Brækhus* II 2000 s. 349–350.

²⁰⁶ Ks. *Falkanger – Flock – Waaler* I 2002 s. 215–218.

(b) *Panttioikeus reaalirekisteröityihin esineisiin*

Reaalirekisteriin merkittyyn esineeseen (käytännössä lähinnä siis kiinteistöön, alukseen tai ilma-alukseen) kohdistuvan kirjaamisperusteisen panttioikeuden pakkorealisointi (tvangsdekning) tapahtuu joko myymällä panttikohde (tvangs-salg) tai niin, että panttikohteen käyttämisestä saatavalla tulolla maksetaan velkojan saatavaa (tvangsbruk). Reaalirekisteriin merkittyjen omaisuuskohteiden pakkomyyntiä ja pakkokäyttöä on mahdollista vaatia suoraan käräjäoikeudelta (tingretten)²⁰⁷ ilman tuomiota, kun vaatimus perustuu rekisteriin merkittyyn²⁰⁸ sopimusperusteiseen panttioikeuteen,²⁰⁹ rekisteriin merkittyyn ulosmittauspanttioikeuteen, legaaliseen verojen tai julkisten maksujen panttioikeuteen taikka rekisteriin merkittyyn legaaliseen panttioikeuteen (ns. erityiset täytäntöönpanoperusteet, ks. TvangsL 11-2).²¹⁰ Konkreettisenä täytäntöönpanoperusteena toimii sopimusperusteisten panttioikeuksien osalta *kiinnitetty pantti-velkakirja*.²¹¹

Pantinhaltija voi aina vaatia pantin pakkomyyntiä tuomion tai muun tuomioistuimen ratkaisun perustella. Tuomiossa vahvistetaan panttioikeus, panttisaatavan suuruus, saatavan erääntyneisyys ja se, *että pantinhaltijalla on oikeus vaatia pantin pakkomyyntiä*.²¹² Tuomio, jossa pelkästään määrätään maksuvelvollisuus tai vahvistetaan panttioikeus, ei riitä, vaan *tuomiossa on selkeästi todettava pantinhaltijan oikeus pakkorealisointia vaatimiseen*. Pantinhaltijan kanteen kannalta tämä tarkoittaa luonnollisesti sitä, että hänen on kanteessaan

²⁰⁷ Toimivaltainen on kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeus. Alusten ja ilma-alusten osalta toimivaltainen on se käräjäoikeus, jonne aluksen tai ilma-aluksen odotetaan lähitulevaisuudessa saapuvan. Ks. TvangsL 11-3 ja *Brækhus II* 2000 s. 369.

²⁰⁸ Jollei panttioikeuden julkivarmistusta ole tehty asianmukaisesti, täytäntöönpano on mahdollista vain tuomion perusteella (ts. velkojan on hankittava yleinen täytäntöönpanoperuste). Ks. *Falkanger – Flock – Waaler II* 2002 s. 621.

²⁰⁹ Poikkeuksena on tilanne, jossa panttioikeuden perustana on ns. skadesløsbrev. Skadesløsbrev hyväksytään erityiseksi täytäntöönpanoperusteeksi vain, jos saatavan määrä on vahvistettu tuomiossa tai muussa täytäntöönpanoperusteessa.

Skadesløsbrev on pantti-velkakirja, jossa on määrätty ainoastaan panttivastuun yläraja. Panttisaatavan suuruus määräytyy kussakin tilanteessa erikseen niin kuin pantti-velkakirja enemmän tai vähemmän yksilöidysti osoittaa. Ks. *Sandvik – Krüger – Giertsen* 1982 s. 12 ja *Brækhus II* 2000 s. 365–367.

²¹⁰ Ks. *Falkanger – Flock – Waaler II* 2002 s. 632–640.

²¹¹ Ks. *Brækhus II* 2000 s. 363–365. – Oikeusministeriö on vahvistanut pantti-velkakirjojen muodon. Ks. *Brækhus II* 2000 s. 274–275.

Pantti-velkakirja voi olla joko juokseva velkakirja tai määrännäisvelkakirja. Pantti-velkakirjat jaetaan toisaalta myös sellaisiin, jotka osoittavat todellista saatavaa (reelle panttbrev) ja sellaisiin, jotka eivät osoita todellista saatavaa vaan saatavan määrä ja olemassaolo riippuu muista panttikirjan ulkopuolisista seikoista ja ehdoista (gjorte panttbrev). Ks. näistä myös *Sandvik – Krüger – Giertsen* 1982 s. 142–147, *Kjelstrup* 1996 s. 184–189 ja *Brækhus II* 2000 s. 222.

²¹² Ks. *Brækhus II* 2000 s. 349.

esitettävä vastaava *panttikohteen realisaatiota koskeva vaatimus*.²¹³ Koska mahdollisuudet suoraan panttimyyntiin ovat Norjan oikeuden mukaan varsin laajat, tuomion hankkiminen panttisaatavasta tulee kyseeseen hyvin harvoin.²¹⁴

Esimerkkinä tuomiosta, joka koskee panttivastuuta on oikeuskirjallisuudessa esitetty ratkaisu ND 1951 s. 639, jossa A tuomittiin maksamaan tietty rahasumma korkoineen ja kuluineen. Tuomiossa todetaan: ”For beløpet med renter og saksomkostninger har M/S ’Havlyns’s’ rederi v/ Govert Grindhaug sjøpantrett i M/S ’Atair’ med rett til å sette skipet til auksjon.”²¹⁵

Itse pakkotäytäntöönpanoprosessi on tuomioistuinvetoinen, ja se on järjestetty erityisen oikeudenkäyntimenettelyn muotoon. Kiinteistön, aluksen ja ilma-aluksen myyntihakemus tehdään käräjäoikeudelle, jonka tehtäviin kuuluu päättää myyntimenettelyn käynnistämisestä ja tarjousten hyväksymisestä. Vastaajana täytäntöönpanoprosessissa on panttikohteen rekisteriin merkitty omistaja. Jos panttikohteen omistaa muu kuin rekisteriin merkitty omistaja, myös tämä on nimettävä täytäntöönpanomenettelyssä vastaajaksi. Tuomioistuin antaa pakkotäytäntöönpanohakemuksen tiedoksi vastaajalle kehotuksin esittää kuukauden kuluessa mahdolliset väitteensä täytäntöönpanoa vastaan. Tämän jälkeen tuomioistuin ratkaisee täytäntöönpanohakemusta vastaan tehdyt väitteet ja tekee päätöksen täytäntöönpanon aloittamisesta.²¹⁶ Panttikohteen myyminen tapahtuu joko pakkohuutokaupalla (tvangsauksjon) tai yksityismyyntinä nimeämällä erityinen myynnistä huolehtiva avustaja (ns. medhjelpersalg).²¹⁷

Myös panttikohteen pakkokäyttö edellyttää yleistä tai erityistä täytäntöönpanoperustetta samalla tavoin kuin pakkomyynti. Pakkokäyttämistä koskeva vaatimus tehdään tuomioistuimelle. Tuomioistuin päättää menettelyn aloittamisesta ja määrää henkilön (bestyrer), jonka tehtävänä on ottaa panttikohde hallin-

²¹³ Sandvik – Krüger – Giertsen 1982 s. 234: ”Det må dreie om en fullbyrdsedom lydende på dekning av pantet. Ved søksmålet må en derfor ved utforming av påstanden sikre seg at domskonklusjonen klart nok fastslår retten til å gå til tvangsauksjon.”

²¹⁴ Ks. Falkanger – Flock – Waaler II 2002 s. 640. Aluksen realisointi meripanttioikeuden nojalla ei kuitenkaan ole mahdollista ilman tuomiota. Kuten edellä alaviitteessä 209 todettiin, tuomio tarvitaan myös, kun panttioikeus perustuu ns. skadesløsbreviin. Ks. Brækhus II 2000 s. 365–366 ja 368 ja Falkanger – Flock – Waaler II 2002 s. 635.

²¹⁵ Ks. ratkaisusta myös Brækhus II 2000 s. 368 ja Falkanger – Flock – Waaler II 2002 s. 640.

²¹⁶ Ks. Brækhus II 2000 s. 373–374. Mikäli väitteiden käsittely sitä edellyttää, tuomioistuin voi päättää, että asia on käsiteltävä riita-asioiden käsittelyjärjestyksessä (TvangsL 6-6). Tuomioistuimen väitteitä koskevasta päätöksestä voi valittaa lagmannsrett-nimiseen muutoksenhakutuomioistuimeen.

²¹⁷ Ks. tarkemmin Brækhus II 2000 s. 378–398 ja Falkanger – Flock – Waaler II 2002 s. 679–683. Pakkohuutokaupan voi toimittaa joko käräjäoikeus tai ulosottomies. – Avustajasta (jona voi toimia myös ulosottomies) yleensä ks. Falkanger – Flock – Waaler I 2002 s. 111–117.

taansa ja järjestää panttikohteen käyttäminen niin, että pantinhaltijan saatava voidaan kattaa panttikohteesta saadulla tuotolla.²¹⁸

(c) *Panttioikeus muihin irtaimiin esineisiin kuin aluksiin ja ilma-aluksiin* Muuhun irtaimeen omaisuuteen²¹⁹ kuin rekisteröityihin aluksiin ja ilma-aluksiin kohdistuvan panttioikeuden pakkotäytäntöönpano tapahtuu myymällä²²⁰ panttikohde (TvangsL 8 luku). Täytäntöönpanon edellytyksenä on, että velkojalla on joko erityinen tai yleinen täytäntöönpanoperuste. Pelkästään panttioikeuden perustana olevaa saamisvaadetta koskeva tuomio ei kuitenkaan oikeuta pakkomyyntiin. Jotta tuomio voisi olla täytäntöönpanoperusteena panttikohteen pakkomyyntinille *tuomiolauselmassa on todettava, että panttikohde voidaan vaatia myytäväksi pakkotäytäntöönpanossa*.²²¹ Erityiset täytäntöönpanoperusteet irtaimen osalta ovat asianmukaisesti perustettu sopimusperusteinen panttioikeus, ulosmittauspanttioikeus ja legaalinen panttioikeus (TvangsL 8-2).²²²

Irtaimen panttiesineeseen kohdistuvasta täytäntöönpanosta huolehtii ulosottomies (namsman).²²³ Ulosottomies voi myydä esineen yksityismyyntinä (joko käyttäen avustajaa eli ns. medhjelpersalg tai niin, että ulosottomies itse yrittää löytää ostajan esim. käyttämällä kulloinkin kyseessä olevan kohteen normaaleja myyntikanavia) tai pakkohuutokaupassa.²²⁴

2.4.3 Panttivastuun toteuttaminen Tanskan oikeuden mukaan

(a) *Panttioikeus kiinteistöön*

Tanskassa kiinteän omaisuuden panttaus toteutetaan kirjaamalla (tinglysning) oikeusministeriön hyväksymälle lomakkeelle laadittu panttivelkakirja.²²⁵ Kiin-

²¹⁸ Ks. pakkokäytöstä tarkemmin *Brækhus* II 2000 s. 437–454 ja *Falkanger – Flock – Waaler* II 2002 s. 819–845. Ks. myös *Arnholm* 1962 s. 243–248.

²¹⁹ Tähän ryhmään kuuluvat niin irtaimistorekisteriin kirjattu irtaimen panttioikeus kuin myös käteispanntioikeus irtaimeseen.

²²⁰ Kauppahinnan vakuudeksi perustettu panttioikeus kaupan kohteeseen voidaan panna täytäntöön myös palauttamalla panttiesine myyjälle. Ks. *Brækhus* II 2000 s. 454.

²²¹ Tuomiolauselma kuuluu esim. seuraavasti: ”– 2. Dersom Peder Ås ikke oppfyller kravet etter punkt 1 ovenfor, kan Lars Holm kreve bil med registreringsnummer DC 171271 tvangs-solgt.” Ks. *Falkanger – Flock – Waaler* I 2002 s. 450.

²²² Ks. tarkemmin *Falkanger – Flock – Waaler* I 2002 s. 449–455.

²²³ Jos täytäntöönpanoperusteena on ulkomainen tuomio tai välitystuomio, täytäntöönpanosta vastaa kuitenkin tuomioistuin. Toimivaltainen on omaisuuden sijaintipaikan ulosottoviranomainen. Ks. *Brækhus* II 2000 s. 456.

²²⁴ Ks. *Falkanger – Flock – Waaler* I 2002 s. 444 ja 476–480.

²²⁵ Ks. tarkemmin *von Eyben* 1980 s. 57–62 ja *Illum* 1994 s. 35–42 ja 128–133. Pantinhaltija saa suojan pantinomistajan seuraajia ja velkojia vastaan panttivelkakirjan (ja siten panttioikeuden) kirjaamisella julkiseen rekisteriin eli kiinteistökirjaan (tingbogen). Kirjaamisella ei ole oikeutta

teään omaisuuteen kohdistuvan panttioikeuden täytäntöönpano tapahtuu joko käyttämällä panttia ja kattamalla velkojan saatava käyttämisestä kertyvällä tuotolla (ts. hyödyntämällä pantin käyttöarvo, ns. brugeligt pant) tai hakemalla pantin ulosmittausta (udlæg) ja tämän jälkeen panttikiinteistön myyntiä huutokaupassa (hyödyntämällä pantin myyntiarvo).²²⁶ Näiden kahden täytäntöönpanotavan lisäksi osapuolet voivat pääsääntöisesti myös sopia, miten täytäntöönpano toteutetaan. Tällöin ei kuitenkaan enää ole kyse varsinaisesta pakkotäytäntöönpanosta.²²⁷

Kiinteistöpantin myyminen edellyttää ensin pantin ulosmittausta (udlæg),²²⁸ mikä tapahtuu laissa (RpL § 478) määrättyjen ulosmittausperusteiden nojalla.

luovaa vaikutusta, joten panttioikeus ei ole tehoton, vaikka kirjaamista ei tehtäisi. Kirjaamista koskevat säännökset ovat kirjaamislaissa (Tinglysningslov). Kirjaamisviranomaisina toimivat yleiset alioikeudet (byrett).

Käsitteen panttivelkakirja alle kuluu erityyppisiä panttivelkakirjoja, joita käytetään niin kiinteän kuin irtaimenkin omaisuuden kirjaamisperusteisessa panttauksessa. Panttivelkakirja voi olla varsinainen panttivelkakirja (pantebrev), joka perustaa velkasuhteen ja sisältää velan ehdot. Omistajanpanttivelkakirjassa (ejerpantebrev) irtaimen tai kiinteän panttikohteen omistaja tunnustaa vastaavansa tietyistä velkamäärästä ja antavansa itselleen tai sille, jolle panttivelkakirja luovutetaan, panttioikeuden panttikirjassa määrättyyn omaisuuteen. Omistajanpanttikirjassa on siis akkomodaatiovelkakirjan piirteitä, eikä se välttämättä osoita todellista velkasuhdetta. Velkoja saa panttioikeuden panttikohteeseen, kun panttikirja luovutetaan hänelle. Tällöin sovitaan, mistä saatavista pantti on vakuutena. Kolmas panttivelkakirjatyyppi on ns. skadesløsbrev, jossa määritellään ainoastaan sen vastuun yläraja, jonka pantti turvaa ja josta pantinasettaja voi joutua vastuuseen tai josta hän on vastuussa ylipäättään tai määrättyjen vastuuperusteiden nojalla. Vastuun todellinen määrä käy ilmi erillisistä asiakirjoista (erillinen velkasuhde), eikä skadesløsbrev sisällä pantinasettajan velkavastuuta tietyistä velkamäärästä. Kyseessä ei siten ole varsinainen velkakirja. Ks. *Højrup* 1975 s. 99–100 ja 103–105, *Clausen – Iversen* 1991 s. 42–48, *Rørdam – Carstensen* 1994 s. 103–108 ja *Gomard* 1997 s. 63.

²²⁶ Ks. *Højrup* 1975 s. 237, *von Eyben* 1980 s. 311–318 ja *Rørdam – Carstensen* 1994 s. 331. Panttikohteen käyttäminen ja ulosmittaus voidaan myös yhdistää esim. niin, että velkoja käyttää panttia siihen asti, kun se myydään.

²²⁷ Jos panttivastuun täytäntöönpano ei tapahdu pakkotäytäntöönpanossa, täytäntöönpanomenettelyssä kattamattomat saatavat jäävät rasittamaan panttikohdetta. Ks. *Højrup* 1975 s. 237 ja *Rørdam – Carstensen* 1994 s. 331.

Pantin hyödyntämiseksi on mahdollista sopia esim. että pantinhaltija saa pantin haltuunsa arvioinnin jälkeen. Myös etukäteinen lex commissoria -sopimus on mahdollinen, mutta jos se johtaa kohtuuttomuuteen, sopimus voidaan (aftalelov §:n 36 perusteella) kokonaan tai osittain julistaa pätemättömäksi. Ks. *von Eyben* 1980 s. 311.

²²⁸ Ulosmittauksella velkoja saa panttioikeuden ulosmitattuun omaisuuteen (paitsi käteiseen rahaan, johon ulosmittaus tuottaa velkojalle suoraan omistusoikeuden). Ks. *Andersen – Werlauff* 1993 s. 293: ”Et udlæg er en panteret (et retspant), som stiftes ved fagedens erklæring til fagedbogen. Det har i det væsentlige samme retsvirkninger som en panteret, der stiftes ved et pantebrev (viljespant).” Ulosmittauksesta on tehtävä merkitä asianomaiseen rekisteriin (joka kiinteistöjen osalta on tingbog. Muita rekistereitä ovat skibsregister, luftfartsregister, bilbog tai osakkeiden osalta Værdipapircentralenin keskusrekisteri, joka koostuu sijoittajien nimissä olevista arvopaperitileistä) sivullisittomuuden saavuttamiseksi.

Ulosmittaus toimii säännönmukaisesti pakkohuutokaupan perusteena (”udlæg til forauktionering”), mutta realisointi voi joskus tapahtua muutoinkin kuin pakkohuutokaupalla. Kun ulosmittaus koskee käteistä rahaa, ulosmittaus tuottaa hakijalleen suoraan omistusoikeuden ulosmitattuun rahamäärään (”udlæg til ejendom”). Ks. *Andersen – Werlauff* 1993 s. 293–295, *Trangelled* 1996 s. 46 ja *Gomard* 1997 s. 23 ja 153.

Ulosmittausperusteet voidaan jakaa kolmeen pääryhmään: 1) *tuomioistuinten ja muiden viranomaisten ratkaisut*, 2) *asiakirjat, jotka sisältävät velallisen velvoittautumisen suoritukseen* (skyldererklæring fra debitor, ryhmään kuuluvat mm. panttivelkakirjat; yksityiset sovinnot, joissa on mainittu suorasta ulosottokelpoisuudesta; velkakirjat, joissa on määrätty, että ne voivat olla täytäntöönpanoperusteena sekä vekselit ja sekrit) ja 3) lähinnä eräät *julkisoikeudelliset saatavat, joille on laissa myönnetty suora ulosmittauskelpoisuus* (ns. udpantningsret).²²⁹ Ulosotto- ja pakkohuutokauppatoimitukset kuuluvat Tanskassa yleisten alioikeuksien (byret) toimivaltaan.²³⁰

Täytäntöönpanoperusteina tulevat kyseeseen sellaiset tuomiot, jossa vastaaja veloitetaan suorittamaan velkojalle jotakin eli ns. *suoritustuomiot* (fuldbyrdesdommer).²³¹ Velkomusasiat käsitellään normaalissa riita-asiain oikeudenkäyntimenettelyssä. Panttioikeuden rinnastaminen saamisoikeuteen on syynä siihen, että panttivelkojan suoritusvaatimusta ei tarkastella millään tavoin erillisenä suoritusvaatimuksena; siihen ei sisälly mitään erityisiä panttikohteen arvoon kohdistuvia vaatimuksia tai erityispiirteitä. Pantinantajaa vaaditaan suorittamaan panttivelkakirjan mukaiset saatavat, jolloin kyseessä on maksuvelvoitetta koskeva normaali suoritusvaatimus.²³² Olennaista on, että tuomioistuimessa todetaan *saatavien olemassaolo, suuruus ja erääntyneisyys* (suoritusvelvollisuuden sisältö),²³³ jotta tuomion perusteella voidaan vaatia (panttikohteen) ulosmittausta.

²²⁹ Ks. ulosmittausperusteista tarkemmin *Gomard* 1997 s. 35–72. Ulosmittausperusteiden olemassaolon lisäksi ulosmittaus edellyttää, että mahdollinen täytäntöönpanolle varattu karenssiaika (ns. fuldbyrdesfrist) on kulunut. Ks. Rpl § 480–486 ja *Andersen* 1988 s. 101–105.

²³⁰ Ulosotto- ja pakkohuutokauppa-asioita käsittelevää alioikeuden (byret) osastoa kutsutaan voudinoikeudeksi (fogedret). Ks. *Andersen – Werlauff* 1993 s. 19 ja 267 ja *Gomard* 1997 s. 20.

Alioikeudentuomaria voudinoikeuden puheenjohtajana kutsutaan yleisessä kielenkäytössä toisinaan voudiksi (foged). Sanaa vouti käytetään myös niistä henkilöistä, jotka yksittäisessä tilanteessa edustavat voudinoikeutta. Yleensä ulosottotoimituksista ei huolehdikaan tuomari vaan oikeuden valtuuttamat toimitusmiehet (retsasessor tai dommerfuldmægtig). Myös toimistohenkilökuntaa voidaan valtuuttaa huolehtimaan ulosottotehtävistä (ns. kontorfoged). Ks. tarkemmin *Gomard* 1997 s. 177–181. Ulosotto-organisaatiosta ks. myös *Andersen* 1988 s. 30–36 ja KM 1998:2 s. 47–48. Tanskan täytäntöönpanomenettelystä ja ulosotto-organisaatiosta yleispiirteittäin ks. myös *Kaye* 1996 s. 39–48.

²³¹ Ks. *Gomard* 1994 s. 272 ja *Gomard* 1997 s. 31–33. – Kun velkoja vaatii maksua panttikirjan perusteella, hänellä on mahdollisuus vaatia jo kanteen vireilläolon kirjaamista kiinteistökirjaan. Oikeustapauksessa U 1972.368 H kantaja, joka oli nostanut kanteen kiinteistön omistajaa vastaan panttikirjan maksun laiminlyönnin takia, vaati kanteen kirjaamista kiinteistökirjaan. Koska ei voitu sulkea pois mahdollisuutta, että kirjaamisesta on etua velkojalle, kirjaamishakemukseen suostuttiin. Ks. TL § 12, stk. 4 ja siitä *Willumsen* 1997 s. 160–163. Myös tuomion kirjaaminen on mahdollista (TL § 12, stk. 1).

²³² Ks. *Vinding Kruse* 1951 s. 1611 ja *von Eyben* 1980 s. 166–177. – Mm. oikeuspaikkana on vastaajan kotipaikan oikeus eikä Rpl §:n 241 mukainen forum rei sitae. Ks. *Gomard* 1994 s. 78.

²³³ *Gomard* 1997 s. 45 ja U 1957.375 V, jossa ulosmittaus kumottiin, koska velallista ei ollut tuomiossa velvoitettu maksusuoritukseen eikä vouti voinut ratkaista kysymystä suoritusvelvollis-

Tanskassa vallitsevan panttioikeuskäsityksen mukaan pantinasettajan olennaisin velvollisuus pantinhaltijaa kohtaan on tehdä sopimuksen mukaiset suoritukset sovittuna ajankohtana. Pantinasettajan *suoritusvelvollisuus* on keskeinen osa panttioikeutta. Tästä johtuen perinteiset velvoiteoikeudelliset säännökset ja periaatteet soveltuvat myös panttioikeuden sisältämään suoritusvelvollisuuden sääntelyyn kuitenkin niin, että huomioidaan panttioikeuden erityinen reaaliuotollinen luonne.²³⁴

Käytännössä panttioikeuden täytäntöönpano tapahtuu lähes aina suoraan *ilman edeltävää tuomiota panttikirjan*²³⁵ *perusteella* voudinoikeudelle tehtävällä hakemuksella.²³⁶ Ulosmittaus (udlæg) edellyttää, että panttivelkakirja on erääntynyt maksettavaksi. Tällöin ulosmittaukseen voidaan ryhtyä pääsääntöisesti 14 päivän kuluttua saatavan erääntymisestä (fuldbyrdsesfrist, RpL § 484).²³⁷ Kun kysymys on panttivelkakirjoista, joissa on määrätty vastuun yläraja ja todellisen saatavan määrä vaihtelee kulloisenkin tilanteen mukaan (skadesløsbrev ja ejerpantebrev), välitön ulosmittaus edellyttää lisäksi, että velallinen myöntää velan suuruuden ja erääntyneisyyden tai että nämä seikat käyvät muutoin selvästi ilmi. Panttikirjan tulee olla velkojan hallussa, jotta välitön ulosmittaus on mahdollista. Panttivelkakirjan perusteella ulosmittaus voidaan kohdistaa panttikohteen lisäksi myös muuhun velallisen omaisuuteen, jos panttivelkakirja sisältää myös velvoittautumisen henkilökohtaiseen velkavastuuseen.²³⁸

Ulosmittausmenettelyssä voudinoikeudella on oikeus tutkia ja ratkaista mahdolliset ulosmittausperustetta ja -menettelyä koskevat väitteet.²³⁹ Jos voudinoikeus ei voi (esim. näytön laajuuden tai luonteen johdosta) ratkaista väitteitä ja ulosmittausperusteen tehokkuus on epäselvä, velkoja (tai velallinen, kun voudinoikeus on jatkanut väitteestä huolimatta ulosmittausta) voi nostaa ulosmittausperusteen tehokkuutta koskevan kanteen yleisessä tuomioistuimessa.²⁴⁰

Kun kiinteistö on ulosmitattu, pantinhaltijan on erikseen vaadittava kiinteistön sijaintipaikan voudinoikeudelta *kiinteistön realisointia*.²⁴¹ Realisointi voi

suudesta. – Suoritustuomioon liittyy vakiintuneesti sen täytäntöönpantavuutta koskeva lausuma: ”Det idømte beløb skal betales inden 14 dage efter afsigelsen, forkyndelsen af denne dom.” Lausuma ei kuitenkaan ole täytäntöönpanon edellytys. Ks. *Gomard* 1994 s. 486 ja *Gomard* 1997 s. 46.

²³⁴ Ks. *von Eyben* 1980 s. 164.

²³⁵ Välitön ulosmittaus ei edellytä, että panttikirja on kirjattu (tinglyst). Ks. *Rørdam – Carstensen* 1994 s. 332.

²³⁶ Toimivaltainen voudinoikeus on pantinasettajan kotipaikan tai pantin sijaintipaikan voudinoikeus. Ks. RpL § 487, stk. 1 ja *Gomard* 1997 s. 178–181.

²³⁷ Ks. *Andersen – Werlauff* 1993 s. 300–301.

²³⁸ Ks. *Højrup* 1975 s. 238–239, *Rørdam – Carstensen* 1994 s. 334 ja *Gomard* 1997 s. 60–69.

²³⁹ Väitteidentekomahdollisuutta ei kuitenkin ole tuomioiden ja vahvistettujen sovintojen osalta, (RpL § 501, stk. 2), mutta esim. velkakirjoja ja panttivelkakirjoja vastaan voidaan tehdä (ja tutkia) kaikki mahdolliset väitteet. Ks. *Andersen* 1988 s. 212–218.

²⁴⁰ Ks. *Gomard* 1997 s. 71–72.

²⁴¹ Ks. *Gomard* 1997 s. 274–275.

varsinaisen julkisen pakkohuutokaupan lisäksi tapahtua myös yksityismyyntinä. Voudinoikeus voi käyttää hyväksi asiantuntijaa (yleensä kiinteistönvälittäjä), jonka tehtävänä on toisaalta arvioida kiinteistön arvo pakkohuutokaupassa ja toisaalta yrittää löytää voudinoikeuden määräysten mukaisesti kiinteistölle halukkaita ostajia kiinteistön myymiseksi vapaalla kaupalla (esim. lehti-ilmoitusten kautta).²⁴² Yksityismyynti kuitenkin edellyttää paitsi pantinomistajan suostumusta myös suostumusta niiltä velkojilta, joiden saatavat eivät tule katetuksi myyntihinasta. Jollei yksityismyynti ole mahdollista, voudinoikeus (ja konkreettisesti vouti) huolehtii kiinteistön myynnistä julkisella pakkohuutokaupalla.²⁴³

Kiinteään omaisuuteen kohdistuva pakotäytäntöönpano voidaan toteuttaa paitsi myymällä panttikohde myös käyttämällä *panttikiinteistöä ja kattamalla velkojan saatava näin saatavalla tuotolla*.²⁴⁴ Käyttöpantin perustaminen edellyttää panttioikeuden olemassaolon lisäksi, että velallinen on laiminlyönyt panttikirjasta ilmenevän maksu- tai muun velvoitteensa ja että saatava on selvä. Täytäntöönpanoperusteena on panttivelkakirja. Pantin ottaminen velkoja käyttöön tapahtuu voudinoikeuden päätöksellä²⁴⁵ ilman edeltävää tuomiota tai ulosmittausta (udlæg). Pantinhaltija voi käyttää panttia niin kauan, kun saatava on suoritettu, tai pantinhaltija, jonka pantilla on parempi etuoikeus, ottaa pantin käyttöönsä.²⁴⁶

(b) Panttioikeus irtaimen

Irtaimen omaisuuden panttaus on Tanskan oikeuden mukaan mahdollista joko käteispanntauksena tai kirjaamisperusteisesti kirjaamalla asianmukaiseen rekisteriin oikeusministeriön hyväksymälle lomakkeelle laadittu panttivelkakirja.²⁴⁷ Käteispanntaus edellyttää panttaussopimusta ja sitä, että pantinantaja menettää

²⁴² Ks. *Gomard* 1997 s. 294–299.

²⁴³ Pakkohuutokauppa toimitetaan oikeusministeriön vahvistamien ehtojen mukaan. Ks. *Trangeled* 1996 s. 21 ja 275–280 ja *Gomard* 1997 s. 310–314.

²⁴⁴ Ks. käyttöpantista esim. *Andersen – Werlauff* 1993 s. 280–282, *Rørdam – Carstensen* 1994 s. 335–338, *Trangeled* 1996 s. 57–61 ja *Gomard* 1997 s. 363–372.

²⁴⁵ Pantinhaltija saa päätöksen perusteella panttikohteen hallintaansa. Käyttöpantti voi perustua myös pantinhaltijan ja pantinantajan väliseen sopimukseen. Ks. *Gomard* 1997 s. 363. Varsinaiseen käyttöpantin perustamiskäsittelyyn voudinoikeudessa sovelletaan ns. välitöntä ulosmittausmenettelyä (umiddelbar fagedforretning) koskevia säännöksiä. Välittömistä ulosmittausmenettelyistä ks. *Andersen* 1988 s. 43–73, *Andersen – Werlauff* 1993 s. 271–282, *Trangeled* 1996 s. 62–63 ja *Gomard* 1997 s. 337–362. Suomen oikeuteen verrattuna umiddelbar fagedforretning -menettelyt vastaavat lähinnä ulosottoviranomaisen antamaa virka-apumenettelyä.

²⁴⁶ Pantinhaltijalla ei ole velvollisuutta maksaa etuoikeusjärjestyksessä häntä edellä olevien panttivelkojen erääntyneitä saatavia pantin tuotosta. Jos etuoikeusjärjestyksessä panttia käyttävää velkojaa edellä olevan panttivelkojan saatavan maksuja on laiminlyöty, parempietusijainen velkoja voi kuitenkin uhata ottaa pantin omaan käyttöönsä ja painostaa näin käyttöpantin haltijaa maksusuoritukseen. Ks. *von Eyben* 1980 s. 315 ja myös *Gomard* 1997 s. 370–372.

²⁴⁷ Panttivelkakirjojen osalta voidaan viitata siihen, mitä edellä kiinteistöjen osalta panttivelkakirjoista on yleisesti lausuttu. Ks. etenkin edellä av. 225.

panttikohteen hallinnan.²⁴⁸ Kirjaamisperusteinen panttioikeus muihin irtaimiin esineisiin kuin autoihin, aluksiin ja ilma-aluksiin perustetaan kirjaamalla panttioikeus henkilörekisteriin (personbog).²⁴⁹ Moottoriajoneuvojen panttaus tapahtuu kirjaamalla ajoneuvon kohdistuva panttioikeus erityiseen rekisteriin (ns. bilbog, joka vastaa kiinteistöjen tingbog-rekisteriä).²⁵⁰ Laivojen ja lentokoneiden panttaus on mahdollista ainoastaan kirjaamisperusteisesti. Panttioikeus alukseen kirjataan alusrekisteriin ja vastaavasti panttioikeus lentokoneeseen kirjataan ilma-alusrekisteriin.²⁵¹

Jos käteispannin turvaaman saatavan maksu laiminlyödään, pantinhaltija voi vaatia voudinoikeudelta pantin realisointia pakkohuutokaupalla.²⁵² Käteispannin pakkohuutokauppa ei edellytä panttikohteen ulosmittausta (udlæg) eikä siten myöskään tuomiota ennen pakkohuutokauppavaatimusta (RpL § 538a).²⁵³ Sen sijaan pantinhaltijan on kirjatussa kirjeessä varoitettava pantinomistajaa realisoinnista ja vaadittava velkojaa maksamaan saatava viikon kuluessa, ennen kuin käteispaninhaltija voi vaatia pantin realisointia pakkohuutokaupalla.²⁵⁴

Toisin kuin käteispannin nojalla irtaimen kirjaamisperusteisen panttioikeuden perusteella pantinhaltijalla ei ole oikeutta vaatia suoraan panttiesineen myyntiä pakkohuutokaupalla. Pantinhaltijan on ensin vaadittava voudinoikeudelta pantin ulosmittausta (udlæg), joka voi tapahtua välittömästi ilman tuomiota panttivelkakirjan perusteella.²⁵⁵ Ulosmittauksen perusteella pantinhaltija voi vaatia panttiesineen myyntiä pakkohuutokaupalla.²⁵⁶ Pantinhaltija ja pantin-

²⁴⁸ Ks. *Højrup* 1975 s. 245, *von Eyben* 1980 s. 410–420 ja *Clausen – Iversen* 1991 s. 106–108.

²⁴⁹ Irtaimiin esineisiin kohdistuvien panttioikeuksien kirjaaminen on keskitetty yhteen alioikeuteen (Århus), ja kirjaaminen tapahtuu panttivelkakirjan (løsørepannebrev) perusteella. Oikeusministeriön on vahvistanut irtaimen panttikirjan muodon. Ks. *von Eyben* 1980 s. 430–431 ja *Willumsen* 1997 s. 429. Kirjaamisesta ks. myös *Clausen – Iversen* 1991 s. 98–105, *Illum* 1994 s. 364–365 ja *Willumsen* 1997 s. 420–451.

²⁵⁰ Ks. *Illum* 1994 s. 363–365 ja *Willumsen* 1997 s. 407–419.

²⁵¹ Ks. *von Eyben* 1980 s. 435 ja *von Eyben* 1983 s. 400–406. Kirjaaminen ei tapahdu TL:n mukaisesti vaan asianomaisen erityislain (skipsregistreringslov ja luftfartslov) mukaan. – Myös ulosmittaus (udlæg) on kirjattava (ei kuitenkaan tavalliseen irtaimen kohdistuvaa ulosmittausta). Ks. *Gomard* 1997 s. 164.

²⁵² Ks. *von Eyben* 1980 s. 423.

²⁵³ Ks. *Rørdam – Carstensen* 1994 s. 355–356 ja *Gomard* 1997 s. 24.

²⁵⁴ Ks. *von Eyben* 1980 s. 423–424 ja *Gomard* 1997 s. 268. Erillinen ilmoitus pantinomistajalle on tehtävä, koska pantinantaja ei ulosmittaustoimituksen puuttuessa voi saada muutoin tietoa maksuvaatimuksesta ennen pantin realisointia.

²⁵⁵ Ks. *Clausen – Iversen* 1991 s. 105. Täytäntöönpanoon omistajan panttivelkakirjan ja skadesløsbrevin perusteella voidaan ilman tuomiota kuitenkin ryhtyä vain, jos velallinen on tunnustanut saatavan suuruuden ja erääntymisen tai nämä käyvät olosuhteista muutoin selvästi ilmi.

Se, mitä panttivelkakirjoista ja ulosmittauksesta on edellä todettu kiinteän omaisuuden yhteydessä, soveltuu myös irtaimen kirjaamisperusteiseen panttaukseen.

²⁵⁶ Vaatimus realisoinnista on tehtävä sille voudinoikeudelle, joka on ulosmitannut panttiesineen. Voudinoikeus määrää normaalisti muun irtaimen pantin kuin rekisteröidyn aluksen ja ilma-aluksen sekä osakkeiden ja saatavien myynnistä huolehtimaan huutokaupanpitäjän, joka yleensä on asianajaja. Irtaimen pakkohuutokaupasta ks. *Andersen – Werlauff* 1993 s. 338–341 ja *Gomard* 1997 s. 275, 307–309 ja 322–324.

asettaja (niin irtaimen käteispanttauksessa kuin kirjaamisperusteisessa panttauksessa) voivat myös jo etukäteen sopia muista menettelytavoista kuin panttiesineen realisoinnista pakkohuutokauppanenettelyssä.²⁵⁷

2.4.4 Panttivastuun toteuttaminen Saksan oikeuden mukaan

(a) Panttioikeus kiinteistöön

Saksassa erotetaan kiinteistöpanttioikeus (Grundpfandrecht) ja panttioikeus irtaimiin esineisiin ja oikeuksiin (Pfandrecht an beweglichen Sachen und Rechten). Kiinteistöpanttioikeuksia on kolme eri tyyppiä: hypoteekkipantti (Hypothek), kiinteistövelka (Grundschuld) ja kiinteistökorkovelka (Rentenschuld).²⁵⁸ Näistä tärkein on nykyisin kiinteistövelka. Kaikkien kiinteistöpanttioikeustyyppien perustaminen edellyttää kirjausta kiinteistökirjaan (Grundbuch).²⁵⁹ Myös niiden hyödyntäminen velkojan laiminlyöntitilanteessa tapahtuu yhdenmukaisesti.

Jotta kiinteistöpantinhaltija voi vedota esinevastuuseen pantinomistajaa vastaan, panttioikeuden on oltava *erääntynyt* (ns. Pfandreife).²⁶⁰ Mikäli pantin arvo

²⁵⁷ Ks. Gomard 1997 s. 268. – Voidaan sopia esim. panttiesineen realisoinnista yksityismyyntinä (underhånd) tai yleisesti niin, että velkojalla on oikeus realisoida pantti parhaaksi katsomallaan tavalla. On mahdollista sopia myös lex commissoria -ehdosta. Mikäli ehto osoittautuu kohtuuttomaksi, sitä voidaan sovitella. Ks. tästä von Eyben 1980 s. 425 ja Rørdam – Carstensen 1994 s. 356.

²⁵⁸ Aksessorisuuden asteen mukaan hypoteekki on jaettu edelleen vaihdantahypoteekkiin (Verkehrshypothek) ja vakuushypoteekkiin (Sicherungshypothek). Tavallisen kiinteistövelan lisäksi voidaan erikseen puhua vakuuskiinteistövelasta (Sicherungsgrundschuld) ja omistajankiinteistövelasta (Eigentümergrundschuld). Edelleen kiinteistöpanttioikeuksien siirtomenettelyn yksinkertaisuuden kannalta vaihdantahypoteekki (Verkehrshypothek) jaetaan kirjahypoteekkiin (Buchhypothek) ja toimituskirjahypoteekkiin (Briefhypothek) sekä toisaalta kiinteistövelka (Grundschuld) sekä mutatis mutandis Rentenschuld) kirjakiinteistövelkaan (Buchgrundschuld) ja toimituskirjakiinteistövelkaan (Briefgrundschuld). Vakuushypoteekki (Sicherungshypothek) voidaan perustaa vain kirjahypoteekkina. Ks. Baur 1983 s. 332–338 ja 346, Weirich 1996 s. 401–403, 415–419 ja 424–425 sekä Wolf 2001 s. 381–386, 396–397 ja 417–419.

²⁵⁹ Kun kyseessä on toimituskirjapanttioikeus (Briefhypothek tai Briefgrundschuld), kiinteistöpanttioikeuden synty edellyttää sopimusta, panttioikeuden kirjausta kiinteistökirjaan ja kirjaamisesta annetun toimituskirjan traditiota (sekä hypoteekin osalta vielä erillisen saatavan olemassaoloa). Silloin kun osapuolet sopivat, että kirjaaminen tapahtuu ilman erillisen toimituskirjan antamista (Buchhypothek tai Buchgrundschuld), panttioikeuden perustamisaktiin kuuluvat osapuolten sopimus (joka sisältää ehdon toimituskirjattomasta kirjaamisesta) ja tämän sopimuksen kirjaaminen kiinteistökirjaan (erillistä luovutuskelpoista toimituskirjaa ei anneta). Ks. Baur 1983 s. 351–355 ja 418, Schapp 1995 s. 227–232 ja Jauernig 1999a s. 1123–1126. Saksassa kaikille kiinteistöön kohdistuville oikeuksille (niin omistusoikeudelle kuin rajoitetuille esineoikeuksillekin) on yhteistä, että niiden synty edellyttää aina sekä sopimusta että kirjaamistointa (BGB § 873 Abs. 1). Ks. Weirich 1996 s. 30 ja Wolf 2001 s. 192.

²⁶⁰ Saatavan erääntyminen merkitsee samalla myös hypoteekkipantinhaltijan erääntymistä. Ks. Schapp 1995 s. 248. Sen sijaan kiinteistövelan erääntyminen ei riipu henkilökohtaisen saatavan erääntymisestä, koska kiinteistövelka ei ole aksessorinen henkilökohtaiseen saamis-oikeuteen nähden (kiinteistövelka erääntyy pääsäännön mukaan irtisanomisen perusteella, ks. BGB § 1193).

ennen varsinaista erääntymistä vaarantuu, velkojalla on kuitenkin oikeus ennen aikaiseen maksun vaatimiseen panttiesineen arvosta, jollei velallinen pysty korjaamaan tilannetta asetetussa määräajassa (BGB § 1133). Käytännössä tällä säännöksellä on vähäinen merkitys, koska velkoja on jo yleensä sopimusperusteisesti varannut itselleen oikeuden välittömään pantin hyödyntämiseen pantin arvon vaarantuessa.

Jos velkaa ei suoriteta vapaaehtoisesti, kiinteistöpanntivelkoja voi saada suorituksen saatavaansa vain pakkotäytäntöönpanomenettelyn kautta.²⁶¹ Edellytyksenä täytäntöönpanolle on *täytäntöönpanoperuste* (Vollstreckungstitel) vakuuden omistajaa vastaan. Lisäksi täytäntöönpano edellyttää *täytäntöönpanoklausuulia* (Vollstreckungsklausel),²⁶² joka on täytäntöönpanoperusteeseen merkittävä virallinen todistus siitä, että peruste on täytäntöönpanokelpoinen.²⁶³ Täytäntöönpanoperuste on annettava velalliselle tiedoksi.

Jollei panttikohteen omistaja ole henkilökohtaisesti vastuussa saatavasta, hän ei vastaa saatavan suorituksesta. Hänen on ainoastaan *siedettävä*, että velkoja käyttää pantin realisointioikeuttaan. Näin ollen täytäntöönpanoperuste ei sisällä rahasumman suoritusvelvollisuutta²⁶⁴ vaan ainoastaan *velvollisuuden sietää kiinteistöön kohdistuva pakkotäytäntöönpano panttioikeuden osoittamasta rahamäärästä* ("Duldung der Zwangsvollstreckung wegen der in der Hypothek genannten Geldsumme in das Grundstück").²⁶⁵ Kyseessä on ns. esinekohtainen täytäntöönpanoperuste (ein dinglicher Titel).

²⁶¹ Ks. BGB § 1147: "(Befriedigung durch Zwangsvollstreckung) Die Befriedigung des Gläubigers aus dem Grundstück und den Gegenständen, auf die sich die Hypothek erstreckt, erfolgt im Wege der Zwangsvollstreckung." Säännös koskee kaikkia kiinteistöpannteja (hypoteekkia, kiinteistövelkaa ja kiinteistökorkovelkaa). Ks. *Jauernig* 1999a s. 1141.

²⁶² Ks. *Jauernig* 1999b s. 4.

²⁶³ Täytäntöönpanoklausuulin muoto on seuraava: "Vorstehende Ausfertigung wird dem (Bezeichnung der Partei) zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt." Ks. ZPO § 725.

Täytäntöönpanoperusteessa on nimetty täytäntöönpanon osapuolet (kantaja ja vastaaja). Jos osapuolten osalta on tapahtunut seuraantoja, täytäntöönpanoklausuulissa (ns. titelübertragende Klausel) osoitetaan uusi velkoja tai velallinen. Velkoja välttyy näin uuden kanteen nostamiselta. Täytäntöönpano voi alkaa vain, jos täytäntöönpanomenettelyn osapuolet ovat samoja kuin ne, jotka on nimenomaisesti kirjattu täytäntöönpanoperusteeseen tai täytäntöönpanoklausuuliin. Ks. *Jauernig* 1999b s. 36.

Tuomiot ovat täytäntöönpanokelpoisia, kun ne ovat lainvoimaisia (endgültige Vollstreckbarkeit) tai silloin jos ne julistetaan ennen lainvoimaisuutta täytäntöönpanokelpoiksi (vorläufige Vollstreckbarkeit). Ks. *Jauernig* 1999b s. 11–12.

²⁶⁴ Ks. *Hintzen* 2000 s. 124, joka on sietämistuomioon viitaten suoraan todennut, että "– – er nicht auf Zahlung gerichtet ist – –".

²⁶⁵ Ks. *Baur* 1983 s. 396, *Weirich* 1996 s. 382 ja *Wolf* 2001 s. 369–370. Jos kiinteistön omistaja on samalla henkilökohtainen velallinen, täytäntöönpanoperuste yleensä sisältää samalla myös henkilökohtaisen suoritusvelvollisuuden.

Se, että täytäntöönpanoperusteessa panttiesineen omistaja veloitetaan sietämään panttiin kohdistuva täytäntöönpano, perustuu siihen, että panttioikeus ymmärretään Saksassa oikeudeksi hyödyntää panttikohde maksun saamiseksi ts. panttioikeus on nimenomaan hyödyntämisoikeus (Verwertungsrecht). Ks. *Schapp* 1995 s. 215–221.

Täytäntöönpanoperusteena voi esineeseen kohdistuvan perusteen (ein dinglicher Titel, Duldungstitel) ohella tulla kyseeseen velallisen henkilökohtaisen suoritusvastuun määräävä peruste (ein persönlicher Titel, Zahlungstitel). Esinekohtainen täytäntöönpanoperuste kohdistuu yksilöityyn esineeseen, kun taas henkilökohtainen täytäntöönpanoperuste käsittää koko velallisen omaisuuden. Erona esinekohtaisen sietämisperusteen ja henkilökohtaisen suoritusperusteen välillä ovat pakkohuutokaupassa alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisällytettävät vastuut. Kun täytäntöönpanoa haetaan esinekohtaisen täytäntöönpanoperusteen nojalla, alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvät vain ne esinevakuudet (ja muut esineoikeudet), joilla on etuoikeus ennen hakijan täytäntöönpanoperusteen mukaista esineoikeutta. Kun täytäntöönpanoa haetaan henkilökohtaisen täytäntöönpanoperusteen nojalla, kaikki ennen ulosmittausta syntyneet esineoikeudet sisältyvät alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen.²⁶⁶

Kiinteistöön kohdistuvana täytäntöönpanoperusteena tulee käytännössä kyseeseen joko tuomioistuimen antama tuomio (ZPO § 704) tai täytäntöön pantavissa oleva asiakirja (die vollstreckbare Urkunde, ks. ZPO § 794).²⁶⁷ Tuomio edellyttää kanteen²⁶⁸ nostamista, jolloin vastaajana on kiinteistön kiinteistökirjaan merkitty omistaja.²⁶⁹ Kyseessä on suorituskanteisiin kuuluva *sietämiskanne* (Klage auf Duldung der Zwangsvollstreckung), jolla toteutetaan vastaajan tiet-

²⁶⁶ Ks. *Weirich* 1996 s. 382 ja ZVG § 44. Ks. myös *Lent* ZPP 1957 s. 408–410, joka toteaa, että silloin kun panttikiinteistön omistaja ei ole henkilökohtaisessa velkavastuussa, esinekohtaisen sietämiskanteen (ja -tuomion) tehtävänä on mahdollistaa materiaallisen esinevastuun realisointi. Kun panttikiinteistön omistaja on samalla henkilökohtaisesti vastuussa velasta, sietämiskanteen (ja -tuomion) tehtävänä on paitsi mahdollistaa täytäntöönpano myös tuoda velkojalle etuoikeutettu asema täytäntöönpanossa verrattuna siihen tilanteeseen, että velkojalla olisi ainoastaan tavanomaisen maksusuoritustuomio. Vain hypoteekkiin tai kiinteistövelkaan tukeutuva kanne ja tuomio avaa tien panttioikeuden etusijan mukaiseen kiinteistön hyväksikäyttöön.

²⁶⁷ Ks. *Baur* 1983 s. 396–399 ja *Jauernig* 1999a s. 1141. Täytäntöönpanoperusteena voi (tosin harvemmin) tulla kyseeseen myös oikeuden vahvistama sovinto, täytäntöönpanotodistus (Vollstreckungsbescheid, joka annetaan yksinkertaistetussa perintämenettelyssä [ns. Mahnverfahren eli maksamismääräysmenettely, josta säädetään ZPO:n §:issä 688–703d], kun vastaaja ei ole määräajassa vastustanut kantajan vaatimusta), välitystuomio tai välimiesoikeudessa vahvistettu sovinto.

²⁶⁸ Varsinainen kannevaatimus voi olla on esim. seuraavan sisältöinen: ”Namens und mit Vollmacht des Klägers erhebe ich Klage und werde beantragen: I. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger [DM] 40.000,- nebst% Zinsen seit zu bezahlen. II. Der Beklagte wird verurteilt, aus der im Grundbuch....., Grundbuchheft....., in Abt. 3, lfd. Nr. 1 eingetragenen Hypothek in Höhe von [DM] 40.000,- nebst% Zinsen hieraus seit.....die Zwangsvollstreckung in das Grundstück zu dulden.” Ks. *Locher – Mes* 1989 s. 456. Ks. myös *Wurm – Wagner – Zartmann* 1994 s. 812.

²⁶⁹ Ks. *Jauernig* 1999a s. 1141–1142 ja BGB § 1148. Jollei tämä ole (enää) kiinteistön omistaja, oikea omistaja voi esittää panttioikeutta koskevat väitteensä pääasian tuomioistuinkäsittelyssä (väliintulo) tai viimeistään täytäntöönpanovaiheessa. Väitteiden esittäminen vasta täytäntöönpanovaiheessa vaatii, että kiinteistön omistaja nostaa erillisen kanteen täytäntöönpanopaikan tuomioistuimessa (ks. ZPO § 771; ns. Widerspruchsklage. Ks. myös *Jauernig* 1999b s. 57–64).

tyyn esineeseen rajattu vastuu.²⁷⁰ Kanne mahdollistaa esinevastuun täytäntöönpanon, josta syystä siitä käytetään myös nimitystä *vastuukanne* (Haftungsklage).²⁷¹

Panttikiinteistöön kohdistuva kanne käsitellään kiinteistön sijaintipaikan ali-oikeudessa (ZPO § 24).²⁷² Varsinainen tuomioistuimen menettely voi tapahtua myös yksinkertaistetussa menettelyssä ns. asiakirjaprosessina (Urkundenprozeß),²⁷³ jolloin kantajan on pystyttävä todistamaan kanteensa oikeutus asiakirjoilla. Tuomiossa panttikiinteistön omistaja *velvoitetaan sietämään kiinteistön pakkotäytäntöönpano* panttioikeuden rahamäärään saakka. Samanaikaisesti esinevastuuseen perustuvan kanteen (Duldungsanspruch) kanssa voidaan käsitellä myös henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuva vaatimus (Zahlungsanspruch) ja velvoittaa henkilökohtaisessa velkavastuussa oleva henkilö suoritukseen.²⁷⁴ Tällöin esinekohtaisen kannevaatimuksen hyväksyminen oikeuttaa velkojan vain panttiesineeseen kohdistuvaan, ja henkilökohtaisen suoritusvaatimuksen hyväksyminen koko velallisen omaisuuteen kohdistuvaan täytäntöönpanoon. Tuomion ja vahvistetun sovinnon täytäntöönpanoon tarvittavan täytäntöönpanoklausuulin antaa tuomioistuimen toimipaikan asiakirjaviranomainen (Urkundsbeamter der Geschäftsstelle des Gerichts).

Käytännössä tuomion hankkiminen vie aikaa ja siitä aiheutuu kustannuksia. Niinpä velkoja yleensä vaatii, että *pantinomistaja jo luottoa myönnettäessä alistuu* (ns. Unterwerfungserklärung/-klausel) *notaarin (tai oikeuden) vahvistamassa, määrättyssä muodossa* (pöytäkirjaaminen) *laaditussa asiakirjassa*²⁷⁵ *välittömään* (ts. ilman prosessia ja tuomiota tapahtuvaan) *pakkotäytäntöönpanoon*.²⁷⁶ Tällöin kyseinen asiakirja toimii täytäntöönpanoperusteena (ZPO §

²⁷⁰ Ks. *Lent ZJP* 1957 s. 408–410.

²⁷¹ Ks. *Jauernig* 1998 s. 127.

²⁷² Ks. *Baur* 1983 s. 397. Valinta Amtsgerichtin ja Landgerichtin välillä tapahtuu vaatimuksen rahamäärän perusteella (alle 5 000 euron suuruiset vaateet käsitellään Amtsgerichtissä).

²⁷³ Kantajan on nimenomaan ilmoitettava nostaneensa prosessin asiakirjaprosessina (tätä prosessia koskevat säännökset ovat ZPO:n §:issä 592–600). Summaarisista prosesseista Saksan oikeuden mukaan ks. myös *Lager* 1988 s. 47–54.

Sen sijaan yksinkertaistettu maksamismääräysmenettely (Mahnverfahren) ei sovellu suoritusten vaatimiseksi panttiesineen arvosta (ts. täytäntöönpanon sietämisen vaatimiseksi). Ks. *Jauernig* 1999a s. 1190 ja *Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann* 2001 s. 1691.

²⁷⁴ Kyse on tällöin ns. objektiivisesta kannekumulaatiosta. – Jos henkilökohtaisesti velkavastuussa oleva ja pantin omistaja ovat eri henkilöt, henkilökohtaisesti velkavastuussa oleva voidaan haastaa kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuimeen vain, jos kyseessä on samalla hänen yleinen oikeuspaikkansa. Ks. *Baur* 1983 s. 397. Esinevastuun ja henkilökohtaisen vastuun subjektien erillisyydestä ks. myös *Schapp* 1995 s. 224–225.

²⁷⁵ Kyseessä on asiakirja, jossa omistaja asettaa kiinteistöpannin ja jonka perusteella panttioikeus kirjataan kiinteistökirjaan.

²⁷⁶ Ns. Unterwerfungsklausel voi olla esim. seuraavanlainen: ”1. Ich unterwerfe mich in Ansehung der vorstehend bestellten Grundschuld nebst Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in den belasteten Grundbesitz in der Weise, daß die Zwangsvollstreckung gegen den jeweiligen Eigentümer zulässig ist. 2. Ich bewillige und beantrage, auch diese

794 Abs. 1 Nr. 5).²⁷⁷ Asiakirjassa on yksilöitävä tarkasti velan määrä, korko ja muut maksut, erääntymisaika ja erääntymisehdot.²⁷⁸ Esinevastuun välitön täytäntöönpantavuus sitoo myös myöhempiä kiinteistön omistajia, mikäli välittömään täytäntöönpanoon alistuminen (Unterwerfungsklausel) on merkitty kiinteistökirjaan (ZPO § 800).²⁷⁹

Notaarin vahvistama asiakirja toimii täytäntöönpanoperusteena, mutta pakkotäytäntöönpano edellyttää tällöinkin *täytäntöönpanolauseketta* (Vollstreckungsklausel). Velkojan on panttioikeuden eräännyttyä hankittava notaarilta (tai oikeudelta) alistumisehdon sisältävästä asiakirjasta sellainen kappale (ts. toimituskirja), johon notaari merkitsee erillisen täytäntöönpanolausekkeen. Täytäntöönpanolausekkeen sisältävä toimituskirja on *osoitus ulosottoviranomaiselle toteuttaa täytäntöönpano velkojan hakemuksesta*. Täytäntöönpanolauseke voidaan antaa, kun velkoja näyttää, että alistumisklausuulin sisältämät ehdot täytäntöönpanolle ovat olemassa. Käytännössä panttivastuun osalta tämä tarkoittaa, että velkojan tarvitsee vain osoittaa panttivastuun eräännyneisyys. Luottokäytännössä asiakirjaan kuitenkin otetaan yleensä ehto, jonka mukaan velkoja voi saada täytäntöönpantavissa olevan toimituskirjan *ilman, että hänen tarvitsee osoittaa niitä seikkoja, joista täytäntöönpantavuus riippuu*. Tällöin toimituskirjan antavalla notaarilla ei ole minkäänlaista tutkimisvelvollisuutta.²⁸⁰ Pakkotäytäntöönpanoon voidaan ryhtyä, kun täytäntöönpanoperuste siinä olevine täytäntöönpanolausekkeineen on annettu velalliselle tiedoksi (tiedoksiannon tapahduttava vähintään kaksi viikkoa ennen täytäntöönpanoa). Toimimisvelvollisuus on tiedoksiannon tapahduttua pantinomistajalla; hänellä on mahdollisuus nostaa velkojaa vastaan kanne (Vollstreckungsabwehrklage, ZPO § 767), jossa hän voi tehdä saatavaa koskevia väitteitä ja pyrkiä kumoamaan täytäntöönpanolausekkeen sekä siten estämään täytäntöönpanon.²⁸¹

Kun velkojalla on täytäntöönpanoperusteena joko lopullinen tuomio tai täytäntöönpanokelpoinen asiakirja (täytäntöönpanolausekkeineen), varsinaisesta

Vollstreckungsunterwerfung im Grundbuch einzutragen.” Ks. *Wurm – Wagner – Zartmann* 1994 s. 785.

Alistumisklausuuli voi olla myös henkilökohtaista velkavastuuta tarkoittava, jolloin täytäntöönpanon kohteena tulee kyseeseen velallisen koko omaisuus. Ks. *Baur* 1983 s. 398.

²⁷⁷ Ks. *Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann* 2001 s. 1901–1904.

²⁷⁸ Ks. *Weirich* 1996 s. 379.

²⁷⁹ Ks. *Baur* 1983 s. 397–398, *Weirich* 1996 s. 379–380 ja *Jauernig* 1999b s. 23.

²⁸⁰ Ks. *Weirich* 1996 s. 382–383.

²⁸¹ Näin ollen välittömään täytäntöönpanoon alistuminen tarkoittaa käytännössä sitä, että oikeudenkäyntiä ajatellen velkojan ja pantinomistajan roolit vaihtuvat. Halutessaan asian tuomioistuinkäsittelyä pantinomistajan on nostettava velkojaa vastaan kanne. Ks. *Schapp* 1995 s. 248 ja *Weirich* 1996 s. 385–386. Pantinomistaja voi myös tehdä väitteen täytäntöönpanoklausuulin sisällöllisestä tai muodollisesta puutteesta (ns. Klauselerinnerung), jolloin asian tutkii notaarin toimialueen alioikeus (Amtsgericht). Lisäksi pantinomistaja voi tehdä muistutuksen täytäntöönpanomenettelyn virheestä täytäntöönpanotuomioistuimelle (Vollstreckungsgericht).

pakkotäytäntöönpanosta vastaa ulosottoviranomainen.²⁸² Täytäntöönpano toteutetaan joko myymällä kiinteistö ja käyttämällä näin saadut varat velkojan saatavan suoritukseksi (pakkohuutokauppa; Zwangsversteigerung) tai niin, että kiinteistön käytöstä saatavalla luontoistuotolla tai rahatulolla katetaan velkojan saatava (pakkohallinto; Zwangsverwaltung).²⁸³

(b) Panttioikeus irtaimeen

Alusten ja rakenteilla olevien alusten panttaaminen muistuttaa kiinteistön panttausta. Panttisiipano tapahtuu *kirjaamisperusteisesti* kirjaamalla panttioikeus (Schiffshypothek) alusrekisteriin.²⁸⁴ Niin ikään lentokoneiden panttaus tapahtuu merkitsemällä panttaus julkiseen rekisteriin (ns. Luftfahrzeug-Pfandrechtsregister. Panttioikeudesta käytetään nimitystä *rekisteripanttioikeus*, Registerpfandrecht).²⁸⁵ Alushypoteekin pakkotäytäntöönpano tapahtuu pääsääntöisesti samojen periaatteiden mukaan kuin kiinteistöhypoteekin täytäntöönpano: vaaditaan täytäntöönpanoperuste (esim. tuomio), jonka jälkeen alus voidaan realisoida pakkohuutokaupassa (ZPO § 870a ja § 864).²⁸⁶ Myös ilma-aluksen realisoimista huolehtii täytäntöönpanotuomioistuimien ZVG:n mukaisesti (ZVG § 171a-n).

Kun kyseessä ei ole panttioikeus alukseen tai ilma-alukseen, tavallisin tapa hyödyntää niin sopimusperusteisen kuin legaalisen irtaimen pantin varallisuusarvo on *pantinhaltijan toimittama* irtaimen pantin realisointi (perussäännös tältä osin BGB § 1228). Pantinhaltijalla on oikeus realisoida pantti ilman tuomioistuimesta hankittavaa täytäntöönpanoperustetta, mutta myynti voi tapahtua vain järjestämällä *julkinen huutokauppa*.²⁸⁷ Laki antaa kuitenkin mahdollisuuden myös siihen, että pantinomistaja ja velkoja voivat sopimuksella tietyiltä osin poiketa myyntimenettelyä koskevista säännöksistä.²⁸⁸ Lisäksi on

²⁸² Täytäntöönpano kuulu Saksassa sekä tuomioistuinelaitokselle että ulosottomiehelle. Täytäntöönpanotuomioistuimena toimii yleinen alioikeus (Amtsgericht), jonka tehtäviin kuuluu saatavien ja oikeuksien ulosmittauksen lisäksi kiinteän omaisuuden ulosmittaus ja realisointi. Ulosottomiehelle (Gerichtsvollzieher) kuuluvat täytäntöönpanotehtävät, joita ei laissa ole säädetty tuomioistuimelle. Ks. *Jauernig* 1999b s. 39–43 ja KM 1998:2 s. 49.

²⁸³ Ks. *Schapp* 1995 s. 247 ja *Jauernig* 1999b s. 107–119. Kolmas kiinteistöön kohdistuva yleinen pakkotäytäntöönpanokeino on ns. pakkohypoteekki (Zwangshypothek), jolla velkoja ei kuitenkaan saa välitöntä suoritusta saatavansa vaan ainoastaan kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden. Tällä perusteella velkoja voi myöhemmin hakea suoritusta joko panttikohteen pakkomyynnin tai pakkokäyttämisen kautta. – Täytäntöönpanomenettelystä Saksassa yleisesti ks. myös *Kaye* 1996 s. 111–122.

²⁸⁴ Alushypoteekki tulee kyseeseen vain ns. vakuushypoteekkina (Sicherheitshypothek), joka on aksessorinen varsinaiseen saatavaan nähden. Kyseessä on toisaalta myös ns. kirjahypoteekki (Buchhypothek), jolloin mitään siirtokelpoista toimituskirjaa ei ole. Ks. *Baur* 1983 s. 300.

²⁸⁵ Ks. *Weirich* 1996 s. 18.

²⁸⁶ Ks. *Baur* 1983 s. 300.

²⁸⁷ Irtaimen pantin realisointia koskevat säännökset ovat BGB §:issä 1233–1240. Näistä ks. esim. *Baur* 1983 s. 569–572, *Schapp* 1995 s. 297–300 ja *Jaernig* 1999a s. 1190–1193.

²⁸⁸ Ennen panttioikeuden erääntymistä ei kuitenkaan voida sopia, että luovutaan eräistä myyntimenettelyä koskevista vähimmäisvaatimuksista (ks. BGB § 1245 Abs. 2).

mahdollista, että mikäli tietty myyntitapa on osapuolten kannalta edullinen, mutta siitä ei päästä osapuolten kesken sopimukseen, tuomioistuin voi määrätä, miten esine on realisoitava.

Irtaimen pantin realisointi voi tapahtua myös niin, että velkoja hankkii tuomion, jossa omistaja määrätään *sietämään panttiesineeseen kohdistuva pakko-täytäntöönpano*.²⁸⁹ Kyse on tällöin aivan samanlaisesta kanteesta kuin kiinteistöpanntioikeuksien osalta; tuomiossa esineen omistaja velvoitetaan sietämään panttiesineen pakkorealisointi. Erillistä panttikohteen ulosmittausta (Pfändung)²⁹⁰ ei vaadita, ja ulosottoviranomainen realisoii (täytäntöönpanoklausuulin sisältävän) täytäntöönpanoperusteen nojalla pantin samassa järjestyksessä kuin yleensä ulosmitatut irtaimet esineet, ts. julkisella huutokaupalla.²⁹¹

2.4.5 Yhteenveto oikeusvertailevista näkökohdista

Panttioikeus on tarkastelun kohteena olleissa maissa perusteiltaan varsin yhdenmukainen: *panttioikeus sisältää oikeuden saada suoritus panttikohteen arvosta*.²⁹² Erot maiden välillä koskevat lähinnä panttioikeuden perustamiseen liittyviä yksityiskohtia ja sitä, mitä varallisuuskohteita voidaan luovuttaa pantiksi ja miten pantiksi luovuttaminen toteutetaan (erityisesti tässä suhteessa huomiota herättää se, että Tanskassa on mahdollisuus luovuttaa hypotekaarisesti pantiksi hyvin laajasti jopa yksittäisiä irtaimia esineitä). Sen sijaan riidattoman panttivastuun täytäntöönpanomenettelyn ja etenkin pakkotäytäntöönpanoon vaadittavien täytäntöönpanoperusteiden osalta maiden välillä on huomattaviakin eroja.

Ruotsissa kiinteistöpanntivelkojan riidaton suoritusvaatimus käsitellään pääsääntöisesti summaarisessa prosessissa ulosottoviranomaisessa. Ulosottoviranomainen myös panee täytäntöön menettelyssä antamansa päätöksen.²⁹³ *Norjassa* ja *Tanskassa* panttivelkakirja sellaisenaan on täytäntöönpanoperuste eikä pakkotäytäntöönpanomenettelyn käynnistäminen yleensä edellytä pantinhaltijan suorituksensaantioikeuden vahvistavaa erillistä täytäntöönpanoperustetta. Norjassa velkoja voi panttikirjan nojalla vaatia suoraan panttikohteen pakko-

²⁸⁹ Tuomion perustana on siis nimenomaan panttioikeus eikä saamisioikeus. Ks. *Jauernig* 1999a s. 1190. Täytäntöönpano voi tulla kyseeseen myös pelkän henkilökohtaisen suoritusuomion perusteella, jolloin noudatetaan irtaimen esineen täytäntöönpanoa koskevia yleisiä säännöksiä.

²⁹⁰ Ulosmittaus (Pfändung) on nimenomaan irtaimiin esineisiin kohdistuva täytäntöönpanomenettely, jonka perusteella esine erotetaan pois velallisen hallinnasta. Ulosmittaus tuo velkojalle ulosmittauspanntioikeuden ulosmitattuun kohteeseen. Ks. *Jauernig* 1999b s. 70–71.

²⁹¹ Ks. ZPO § 1233 Abs. 2 sekä *Baur* 1983 s. 572 ja *Schapp* 1995 s. 295–296.

²⁹² Ks. edellä panttioikeuden sisältöä koskeva jakso 2.1.1.

²⁹³ Suorituksensaantioikeuden vahvistaminen ja täytäntöönpano tapahtuvat kuitenkin ulosottoviranomaisen eri osastoissa. Ks. OM 2001: Velkomus s. 28.

realisointia (tvangsdekning). Sen sijaan Tanskassa panttivelkojan on panttikirjan nojalla kuitenkin ensin haettava panttikohteen ulosmittausta (udlæg), jonka perusteella voidaan vaatia varsinaista kiinteistön pakkorealisaatiota. *Saksassa* kiinteistöpannin pakko täytäntöönpano ei välttämättä edellytä saatavan vahvistamista oikeudessa, vaan täytäntöönpano voi tapahtua notaarin vahvistaman panttiasiakirjan perusteella, mikäli panttausasiakirjassa on tätä mahdollisuutta koskeva lausuma.

Riidattoman kiinteistöpannvastuun toteuttamisessa voidaan em. tarkastelun perusteella erottaa siten seuraavat menettelytavat: 1) panttivastuun täytäntöönpano edellyttää aina erillistä saatavan ja panttioikeuden vahvistamista ja näin saatavaa täytäntöönpanoperustetta (Ruotsi) ja 2) täytäntöönpano ei välttämättä edellytä erillistä saatavan ja panttioikeuden vahvistamista, vaan täytäntöönpano tapahtuu ulosottoviranomaisessa panttioikeuden osoittavan asiakirjan perusteella joko 2a) suoraan ilman mitään muita lisäedellytyksiä (Norja) tai 2b) niin, että realisoinnille on asetettu jokin lisäedellytys (ulosottoviranomaisen erillinen ulosmittauspäättös [Tanska] tai erillinen täytäntöönpanoklausuuli [Saksa]²⁹⁴).

Aluksiin, rakenteilla oleviin aluksiin ja ilma-aluksiin kohdistuva täytäntöönpano on tarkastelun kohteena olleissa kaikissa maissa rinnastettu pitkälti kiinteistöön kohdistuvaan täytäntöönpanoon. Käteispannin realisointiin velkoja voi puolestaan tarkastelun kohteena olleissa maissa ryhtyä omatoimisesti, vaikka Norjassa ja Tanskassa myös käteispannin osalta lähtökohtaoletuksena on pantin viranomaismyötävaikutteinen realisointi.²⁹⁵ Viranomaismyötävaikutteinen käteispannin täytäntöönpano edellyttää Ruotsissa oikeuden tuomiota tai ulosottoviranomaisen summaarisessa menettelyssä antamaa päätöstä. Norjassa ja Tanskassa viranomaismyötävaikutteinen täytäntöönpano on mahdollinen ilman edeltävää saatavan ja panttioikeuden vahvistamista suoraan panttisuhteen perusteella. Saksassa viranomaisistäytäntöönpano vaatii täytäntöönpanoperusteeseen joko notaarin vahvistamaa velka-/panttausasiakirjaa tai tuomioistuimen antamaa tuomiota.

Mikäli panttioikeus tai saatava on *riitainen*, ulosottoviranomaisen toimittama täytäntöönpano edellyttää kaikissa tarkastelun kohteena olleissa maissa, että pantinhaltijan suoritusvaatimus käsitellään normaalissa oikeudenkäyntimenettelyssä. Oikeudenkäynnissä selvitetään pantinhaltija-velkojan vaatimuk-

²⁹⁴ Saksan järjestelmä tosin tietyllä tavalla muistuttaa myös menettelyä, jossa panttivastuun olemassaolo vahvistetaan erikseen. Ns. alistumislausekkeen sisältävän panttaussitoumuksenkin perusteella tapahtuva panttivastuun täytäntöönpano edellyttää aina, että täytäntöönpanevasta viranomaisesta erillinen instanssi (notaari tai oikeus) vahvistaa panttioikeuden osoittavat asiakirjat täytäntöönpanokelpoiseksi. Tästä vaatimuksesta huolimatta täytäntöönpano siis tapahtuu kuitenkin panttiasiakirjojen eikä erillisen täytäntöönpanoperusteen nojalla.

²⁹⁵ Norjassa ja Tanskassa omatoiminen realisointi edellyttää aina nimenomaista pantinhaltijan ja pantinasettajan välistä sopimusta, jota Norjan oikeuden mukaan ei pätevästi voida tehdä ennen suoritushäiriötilannetta.

sen oikeellisuus. Mikäli pantinhaltija-velkojan vaatimus hyväksytään, täytäntöönpanoperusteena on luonnollisesti tuomioistuimen asiassa antama tuomio.

Tuomioistuinmenettelyssä erityisesti Ruotsissa ja Saksassa panttiesineen arvon hyödyntämiseen tähtäävään kanteeseen ja tuomioon liittyy joitakin normaalista suorituskanteesta ja -tuomiosta poikkeavia *erityispiirteitä*. Ruotsissa pantinhaltija voi vaatia suoritusta nimenomaan *panttikohteen arvosta* ja pantinhaltijan saatava myös vahvistetaan tuomiossa maksettavaksi panttiesineen arvosta. Hyväksyvään tuomioon liittyy niin ikään *automaattinen ulosmittausvaikutus*, kun kanne perustuu kirjaamisperusteiseen kiinteistö-, alus- tai ilma-aluspanttioikeuteen. Saksassa panttioikeuteen kohdistuva kanne sisältää vaatimuksen siitä, että pantinomistaja on *velvoitettava sietämään panttiesineeseen kohdistuva täytäntöönpano*. Tuomiossa pantinomistajaa ei myöskään velvoiteta suoritukseen vaan nimenomaan *sietämään* panttikohteen pakkotäytäntöönpano. Tämä hypoteekkituomio avaa velkojalle oikeuden panttioikeutensa etusijan mukaiseen panttikohteen hyväksikäyttöön. Myös Norjassa panttivastuuseen perustuva tuomio eroaa tavanomaisesta suoritustuomiosta; tuomiossa on *selkeästi todettava pantinhaltijan oikeus panttikohteen pakkorealisaation vaatimiseen* eikä pelkkä maksuvelvollisuuden määräävä tai panttioikeuden vahvistava tuomio ole riittävä yksilöidysti juuri panttiobjektiin kohdistuvan realisaatiomenettelyn (tvangsdekning) käynnistämiseen. Näin ollen kantajan on myös huolehdittava siitä, että kanteeseen sisältyy asianmukainen vaatimus pakkorealisaatiosta.

Tarkastelun perusteella voidaan yleisemmällä tasolla panttikohteiden viranomaistoimintoisessa täytäntöönpanomenettelyssä hahmottaa siis *kaksi päävaihtoehtoa*: 1) panttikohteen realisointi panttivastuun *etukäteisvahvistuksen perusteella* ja 2) panttikohteen realisointi ilman etukäteisvahvistusta eli *panttivastuun suora täytäntöönpantavuus* (joka kuitenkin estyy, mikäli asia on riitainen). Etukäteisvahvistusmenettelyssä voidaan edelleen erottaa a) *täystutkintainen* ja b) *summaarinen etukäteisvahvistus*. Täystutkintainen etukäteisvahvistusmenettely tulee kyseeseen silloin, kun panttivastuu on riitainen. Kyseessä oleva menettely tarkoittaa, että pantinhaltijan on ensin vaadittava suoritusta normaalissa täysimittaisessa oikeudenkäynnissä ja vasta oikeudenkäynnissä annetun tuomion perusteella hän voi hakea panttikohteen realisointia täytäntöönpanoviranomaiselta. Summaarinen etukäteisvahvistusmenettely tulee puolestaan kyseeseen riidattomissa tapauksissa ja voi merkitä panttivastuun vahvistamista tuomioistuimessa, täytäntöönpanoviranomaisessa tai muussa instanssissa (julkinen notaari).

Tässä yhteydessä (em. jaottelun pohjalta) nousee esille kysymys siitä, mikä lopulta on summaarisen etukäteisvahvistuksen ja suoran täytäntöönpanotavuu- den välinen ero. Suora täytäntöönpanotavuu merkitsee sitä, että mikäli pantinomistaja ei riitauta pantinhaltijan suorituksensaantioikeutta täytäntöönpanossa, täytäntöönpanoviranomainen realisoii panttikohteen pantti(velka)kirjan perus-

teella. Tällöinkin pantinhaltijan on lähtökohtaisesti kuitenkin osoitettava ulosottoviranomaiselle, että hänellä on pätevä suorituksensaantioikeus panttioikeuden nojalla. Toisin sanoen pantinhaltijan saatava ei saa olla perusteeton. Ulosottoviranomainenkaan ei siis yleensä voi ryhtyä täytäntöönpanoon täytäntöön pantavissa olevan asiakirjan nojalla asiaa ollenkaan tutkimatta, vaan hän tarkastaa, että hakijan vaade täyttää täytäntöönpantavuuden keskeiset vaatimukset.²⁹⁶ Mikäli pantinomistaja tekee sellaisia väitteitä, joita ulosottoviranomainen ei suoraan täytäntöönpanomenettelyä säätelevien säännösten mukaan voi ratkaista, asia siirtyy käsiteltäväksi normaalissa täystutkintaisessa oikeudenkäyntimenettelyssä.

Myöskään summaarisessa panttivastuun etukäteisvahvistusmenettelyssä ei tutkita suoritusvastuun perustetta yksityiskohtaisesti, mutta pantinomistaja on kuitenkin velvollinen osoittamaan, että hänen vaatimuksensa täyttää tietyt minimiedellytykset (vaatimus ei ole perusteeton). Käytännössä tämä tarkoittaa samojen seikkojen osoittamista, jotka täytäntöönpanoviranomainenkin tarkastaa panttivastuun suoran täytäntöönpanon tilanteessa. Mikäli asia summaarisessa menettelyssä osoittautuu riitaiseksi, se siirtyy täystutkintaiseen oikeudenkäyntimenettelyyn. Suoran täytäntöönpantavuuden ja summaarisen vahvistusmenettelyn eroksi jää siten käytännössä pitkälti se, onko suoritusvastuun (täytäntöönpantavuuden) *muodollisesti vahvistanut* vastuun erääntymisen jälkeen *täytäntöönpanevista viranomaisesta erillinen instanssi*²⁹⁷ *vai ei*.²⁹⁸ Sen sijaan molemmissa menettelytavoissa vaateen materiaallinen oikeellisuus kontrolloidaan lähtökohtaisesti samojen periaatteiden mukaan.²⁹⁹

²⁹⁶ Ks. esim. *Brækhus* II 2000 s. 349–350.

²⁹⁷ Periaatteessa myös Ruotsin järjestelmä on sovitettavissa tähän lähtökohtaan, koska suoritusvastuun vahvistaminen ja maksamismääräyksen täytäntöönpano tapahtuvat *ulosottoviranomaisen eri osastoissa*.

²⁹⁸ Tämä lopputulos johtaa puolestaan kysymään, onko erillisellä summaarisella vahvistusmenettelyllä saavutettavissa joitakin etuja verrattuna suoraan täytäntöönpantavuuteen. Periaatteessa edut voivat liittyä lähinnä siihen asiantuntemukseen, joka suoritusvastuun olemassaolon vahvistavalla erillisellä taholla olisi. Sikäli kuin täytäntöönpanosta huolehtivalla taholla on juridiikan asiantuntemusta, erillisellä (esim. tuomioistuintasoisella) summaarisella etukäteisvahvistuksella ei liene käytännössä saavutettavissa suurtakaan lisäarvoa verrattuna suoraan täytäntöönpanoon varsinkin, jos asian muuttuessa riitaiseksi asia on joka tapauksessa siirrettävä varsinaiseen oikeudenkäyntimenettelyyn.

Erillisen summaarisen etukäteisvahvistuksen lisäarvona (etuna) voidaankin periaatteellisella tasolla nähdä lähinnä tietynlainen menettelyn muodollisen legitimitisyyden lisäys, joka on seurausta asian ratkaisusta ja täytäntöönpanosta eri instansseissa.

²⁹⁹ On tietysti mahdollista omaksua myös sellainen järjestely, jossa suora täytäntöönpantavuus ei edellytä edes vaatimuksen minimiedellytysten selvittämistä. Pantinomistajan asiana on reagoida vaatimukseen, jos hän katsoo sen aiheelliseksi. Mikään ei kuitenkaan estä samanlaisen lähtökohdan omaksumista myös summaarista etukäteisvahvistusta edellyttävässä järjestelmässä. Näin ollen sellaisenaan näiden järjestelmien välillä ei tarvitse olla eroa siinä, miten laajasti velkojan vaatimuksen oikeellisuuden minimiedellytykset on tutkittava. Toinen asia on tietysti se, jos erikseen asetetaan esim. summaariselle etukäteisvahvistamiselle tiukemmat tutkimisedellytykset kuin suoralle täytäntöönpantavuudelle (tai päinvastoin).

Samalla kun oikeusvertailun perusteella on mahdollista erottaa edellä kuvattut panttivastuun eri viranomaistoimintoiset toteuttamisvaihtoehdot, voidaan vertailun perusteella myös todeta, että panttikohteen arvoon kohdistuva kanne ja sen nojalla annettava tuomio myös yleensä eroavat sisällöllisesti normaalista henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvasta kanteesta ja tuomiosta. Esinevastuuseen perustuva kanne ja sen hyväksyvä tuomio tähtäävät korostetusti ja nimenomaisesti yksilöityyn panttikohteeseen kohdistuvan täytäntöönpanon käynnistämiseen. Tämä merkitsee, että vastuun rajautuminen on otettava huomioon jo tuomioistuinvaiheessa.

Tämän panttioikeutta ja eri panttioikeustyyppien suhdetta hypoteekkikanteeseen käsittelevän luvun 2 jälkeen tutkimuksessa siirrytään tarkastelemaan lähemmin sitä Suomen oikeuden mukaista tuomioistuinmenettelyä, jossa suoritusta vaaditaan nimenomaan kiinnityspanttikohteen arvosta ja hankitaan pantti-esineeseen kohdistuva täytäntöönpanoperuste panttivastuun realisoimista varten. Tällöin pyritään kartoittamaan edellä tässä luvussa 2 hahmoteltujen panttioikeuden osatekijöiden konstituoiimiin ongelmakenttiin liittyvien seikkojen vaikutusta tuomioistuinmenettelyssä. Tarkastelu aloitetaan käsittelemällä yleisellä tasolla tuomioistuinprosessia, sen tehtäviä, tavoitteita, siviiliprosessiperiaatteita, tuomioistuimelle osoitettua oikeussuojapyyntöä eli kannetta sekä oikeudenkäynnin suhdetta ulosottoon.

3 Siviiliprosessin tehtävistä, tavoitteista ja periaatteista sekä kanteesta oikeussuojavaateena

3.1 TARKASTELUN LÄHTÖKOHTIA

Edellisessä luvussa (luku 2) tarkasteltiin hypoteekkikanneinstituutioon liittyviä *panttioikeudellisia lähtökohtia*. Tarkastelun perusteella todettiin, että (toisin kuin käteispanntioikeuksien ja rekisterimerkintäpanntioikeuksien osalta) kiinnityspanntioikeuksien realisointifunktio ei Suomen oikeuden mukaan voi pantinomistajan myötävaikutuksesta toteutua ilman tuomioistuimesta hankittavaa täytäntöönpanoperustetta ja ulosottoviranomaisen toimittamaa pakkorealisaatiota. Samalla todettiin, että tuomioistuin- ja ulosottomenettely vaikuttavat osaltaan myös kiinnityspanntioikeuksien taloudelliseen tehokkuuteen.¹

Hypoteekkikanteen ja -prosessin kytkemiseksi yleiseen prosessiteoreettiseen kontekstiin on puolestaan aiheellista ennen hypoteekkikanteen yksityiskohtaista tarkastelua selvittää yleisellä tasolla *siviiliprosessin tehtäviä, tavoitteita ja prosessiperiaatteita*. Koska suorituksen vaatiminen panttikohteen arvosta tuomioistuimessa on lähtökohtaisesti normaali siviiliprosessi,² siviiliprosessiperiaatteet muodostavat myös hypoteekkikanteen *prosessuaalisen teoriaperustan*. Lisäksi (kuten tutkimuksen johdantojaksossa jo todettiin) tavoite- ja arvoargumentit ovat merkityksellisiä voimassa olevan oikeuden kannalta siksi, että niiden välityksellä on mahdollista hyödyntää *tulkinta-argumentteina* yksittäisessä laintulkintatilanteessa myös moraalia ja oikeuspoliittisia näkökohtia.³ Tavoite- ja arvotarkastelun avulla pyritään siis löytämään viimekätisiä perusteita (periaateargumentteja) hankaliin laintulkintatilanteisiin.

¹ Viranomaistoimintoisen täytäntöönpanon voidaan myös teoreettisesti sanoa olevan osa kiinnityspanntioikeuden sisältöä, koska ilman mahdollisuutta vakuuden (esinevastuun) realisointiin ei voida puhua panttioikeudesta (panttioikeuden realisointifunktio). Kuten edellä (luku 2) panttioikeudellisessa tarkastelussa havaittiin, tämä panttioikeuden realisointifunktion sisältö voidaan järjestää useammalla eri tavalla (esim. pantinhaltijan omatoiminen realisointi, ulosottotoimin tapahtuva täytäntöönpano ilman edeltävää tuomioistuinprosessia tai ulosottotoimin tapahtuva täytäntöönpano, joka edellyttää tuomioistuimesta hankittua täytäntöönpanoperustetta).

² Kuten edellä (jakso 2.1.2.1) todettiin, esinevastuun (esinekohtaisen saamis-oikeuden) täytäntöönpano ulosottotoimin ei lähtökohtaisesti eroa laiminlyödyn henkilökohtaisen velvoitteen täytäntöönpanosta.

³ Oikeuspoliittiset ja moraaliset näkökohdat eivät kuitenkaan suoraan ole normatiivisia entiteettejä, vaan ne heijastuvat juridiikkaan välittävien tekijöiden – käytännössä oikeusperiaatteiden – kautta.

Koska tutkimus on rajattu nimenomaan panttiobjektiin kohdistuvaan kanteeseen, ulosottoa koskeviin tavoitteisiin ja periaatteisiin ei tässä tutkimuksessa ole aiheellista kattavasti syventyä. Kun ulosotto on tuomioistuinprosessin ohella osa kiinnityspanttikohteen realisointimenettelyä, tutkimuksessa on kuitenkin perusteltua tarkastella lyhyesti myös oikeudenkäynnin ja ulosoton välistä suhdetta. Tämän suhteen käsittelyä tutkimuksessa puoltaa myös se, että (kuten tutkimuksessa jäljempänä havaitaan) ulosottoa – ja erityisesti tuomioistuinratkaisun merkitystä ulosotossa – koskevilla eräillä periaatteilla on merkitystä tarkasteltaessa hypoteekkikanteen kohdistamismahdollisuuksia yhteiskiinnitettyihin panttikohteisiin.

3.2 SIVIILIPROSESSIN TEHTÄVISTÄ

Siviiliproessin ensisijaisena tarkoituksena on perinteisesti sanottu olevan *oikeussuojan antaminen siviilioikeudellisessa yksittäistapauksessa* (siviiliproessin ns. *oikeussuojafunktio*).⁴ Tämän klassisen opin näkökulma on lähes kokonaan ratkaistavan yksittäistapauksen tasolla; oikeudenkäynnin tarkoituksena on *asianosaisten subjektiivisen oikeuden toteuttaminen*. Oikeudenkäynnin tavoitteena on materiaalsen totuuden ja materiaalsen oikeuden mukainen lopputulos. Toissijaisesti (sivutuotteena) prosessin tavoitteena voi olla myös yleisemmin oikeusjärjestyksen ja -turvallisuuden ylläpitäminen.⁵

Oikeussuojafunktiota lähellä oleva teoria siviiliproessin tehtävistä on ns. *konfliktinratkaisumalli*, jonka mukaan tuomioistuimen päätehtävänä on yksittäisten konfliktien ratkaisu.⁶ Konfliktinratkaisumalli eroaa oikeussuojateoriasta kuitenkin siinä, että konfliktinratkaisumallin tavoitteena ei välttämättä ole materiaalsen oikeuden mukainen ratkaisu vaan ratkaisuperusteena voidaan käyttää myös esim. kohtuusnäkökohtia ja asianosaisten sopimia periaatteita.⁷ Näin

⁴ Ks. *Granfelt* 1908 s. 1–2, *Wrede – Palmgren* I 1953 s. 28 ja *Tirkkonen* I 1974 s. 2. Ks. myös *Lappalainen* I 1995 s. 5, *Virolainen* 1995 s. 80, *Leppänen* 1998 s. 34 ja *Lindell* 2003 s. 89. Oikeussuojateoria on lähtöisin Saksasta, jossa sillä on edelleen runsaasti kannatusta. Ks. *Baur – Grunsky* 1997 s. 1–5, *Jauernig* 1998 s. 3 ja *Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann* 2001 s. 839–840.

⁵ Ks. esim. *Wrede – Palmgren* I 1953 s. 28: ”– civilprocessen har tvenne ändamål. Å ena sidan tjänar den till att upprätthålla rättsordningen och tillgodose härigenom statens intresse. Å andra sidan har den till uppgift att skydda privaträttsliga intressen. Av dessa ändamål är det senare det närmaste och omedelbara; civilprocessen träder icke i verksamhet för statens skull, utan för de enskildes.”

⁶ Ks. *Lindell* 1988 s. 86–87. Ks. myös *Hov* 1994 s. 43. – *Lindblom* 1993 s. 121 käyttää konfliktinratkaisumallista nimitystä prosessin reparatiivinen funktio.

⁷ Ks. *Lindell* 1988 s. 86–90. – *Virolainen* 1995 s. 81 toteaa, että erilaisesta nimikkeestä huolimatta konfliktinratkaisufunktion sisältö näyttäisi olevan suurin piirtein samanlainen kuin oikeussuojafunktionkin: oikeussuojan antaminen tapahtuu nimenomaan ratkaisemalla oikeusriitoja tuomioistuimessa. Samoin *Jokela* I 1996 s. 18 toteaa, että ”[y]ksityisten asianosaisten ja

ollen konfliktinratkaisufunktio ei oikeussuojafunktion tavoin edellytä, että ratkaisu perustettaisiin aina yksinomaan normeihin, joilla on institutionaalinen tuki takanaan.⁸ Konfliktinratkaisumallissa oikeussuojalla voidaankin nähdä olevan laajempi sisältö kuin oikeussuojafunktioteoriassa: oikeussuoja ei liity ainoastaan materiaalisen oikeuden toteuttamiseen vaan siihen, että ylipäättään on mahdollisuus saada asia tutkituksi tuomioistuimessa ja myös asianosaisten sopimien lähtökohtien mukaisesti.⁹

Prosessin oikeussuojafunktio ja konfliktinratkaisufunktio eivät erityisesti kiinnitä huomiota prosessinormiston yleistä moraalia¹⁰ edistävään ja ylläpitävään vaikutukseen. Sen sijaan ns. *ohjausfunktio* (handlingsdirigeringsmodell/styrmodell) korostaa nimenomaan prosessin käyttäytymistä ohjaava vaikutusta (”allmänt handlingsdirigerande effekt”).¹¹ Ohjausfunktioiteorian mukaan lainkäyttö on osa yhteiskunnallista sanktiomekanismia¹² ja vaikuttaa siihen, miten materiaaliset oikeussäännöt lyövät itsensä läpi yhteiskunnassa.¹³ Siviiliproessin tulisi jo pelkällä olemassaolollaan edesauttaa aineellisten nor-

yksittäisten oikeudenkäyntien näkökulmasta katsottuna prosessin tarkoituksena on *oikeussuojan antaminen ja oikeusriitojen ratkaiseminen (oikeussuojafunktio)*”. Leppänen 1998 s. 38 av. 78 pitää ongelmallisena tällaista rinnastusta. Myös Lappalainen I 1995 s. 5–7 näyttää erottavan konfliktinratkaisufunktion oikeussuojafunktiosta ja pitää konfliktinratkaisufunktiota (samoin kuin lainkäytön ohjausmekanismia) ”yleisempänä ’systeemitason’ funktiona”. Leppäsen ja Lappalaisen näkökantaa voidaan pitää perusteltuna. Konfliktinratkaisufunktio ei välttämättä johda aineellisen oikeuden toteutumiseen, vaan ko. teorian mukaan prosessin tavoitteena on yksityisoikeudellisen konfliktin ratkaisu ja oikeusrauhan palauttaminen – mahdollisesti jopa lain vaatima ratkaisu ohittaen. Sen sijaan oikeussuojafunktion päämääränä on nimenomaan oikeuden toteuttamisen turvaaminen sellaisena kuin oikeus lain mukaan ilmenee. Konfliktinratkaisufunktiota ja oikeussuojafunktiota ei siten voida täysin samaistaa toisiinsa.

⁸ Tästä aiheutuvista vaaroista ks. Laukkanen 1995 s. 266–267.

⁹ Ks. Lindell 1988 s. 84–85. Asianosaiset voivat esim. olla yhtä mieltä asian ratkaisemisesta tietyn oikeussäännöksen perusteella ja haluavat, että asia ratkaistaan ko. säännöksen perusteella, mutta ovat kuitenkin erimielisiä subsumptiokysymyksestä. Asianosaiset voivat konfliktinratkaisumallin mukaan näin välittömästi disponoida oikeudenkäytöstä. Tällöin tuomioistuin on eräänlainen palveluorgaani, jonka tulee kunnioittaa asianosaisten tahtoa niin pitkälle kuin mahdollista.

¹⁰ Tiukan oikeuspositivistisessä katsannossa oikeus ja moraalit erotetaan selkeästi toisistaan. Tällöin tarkastelu keskittyy nimenomaan siihen, miten yksittäistapauksessa lainsäädännön soveltamisessa voidaan päästä oikeaan lopputulokseen. Ks. Ekelöf 1990 s. 78. Kuten tutkimuksen johdannossa (jakso 1.2.2) todettiin, lainsäädännökset eivät kuitenkaan ole irrallisia ympäröivästä yhteiskunnasta, vaan niillä tavoitellaan aina jotakin päämäärää. Todellisuudessa lainsäädännöksillä siis pyritään vaikuttamaan myös ihmisten käyttäytymiseen. Näin ollen harkittaessa konkreettisesti yksittäistapauksessa eri ratkaisuvaihtoehtoja on aina pidettävä mielessä myös ratkaisun yleisemmät seuraukset ja vaikutus mm. ihmisten moraalikäsitteisiin.

¹¹ Ks. Ekelöf – Edelstam I 2002 s. 13. – Lindblom 1993 s. 121 käyttää myös nimitystä prosessin preventiivinen funktio kuvaamaan prosessin käyttäytymistä ohjaavaa vaikutusta.

¹² Tästä syystä ko. mallista käytetään myös nimitystä prosessin *sanktiomekanismit*. Ks. esim. Lappalainen I 1995 s. 5–6.

¹³ Ks. Ekelöf – Edelstam I 2002 s. 20.

mien noudattamista, ts. lainkäytön tehtävänä on ihmisten käyttäytymisen ja toiminnan ohjaaminen.¹⁴

Nykyisessä suomalaisessa prosessioikeustieteessä vallitsevaksi on muodostunut välittävä näkemys, jonka mukaan lainkäytöllä on ns. *kaksoisfunktio* eli sekä oikeussuoja- että ohjaustehtävä.¹⁵ Jos konfliktinratkaisutehtävä erotetaan oikeussuojatehtävästä omaksi funktiokseen, voidaan *Leppäsen* tavoin myös sanoa, että siviiliprosessilla on kolme tehtävää: oikeussuojan antaminen ja konfliktin ratkaiseminen yksittäistapauksessa sekä yleisemmällä tasolla ihmisten käyttäytymisen ohjaaminen.¹⁶

Erot prosessin tehtävää kuvaavien mallien välillä johtuvat pitkälti tarkastelunäkökulmasta. Oikeussuoja- ja konfliktinratkaisufunktiossa prosessia tarkastellaan lähtökohtaisesti *kantajan näkökulmasta*, jolloin etualalla on vastaajan norminvastaisen käyttäytymisen korjaaminen (prosessin retrospektiivisyys ja reparatiivisuus). Sen sijaan lainkäytön ohjausfunktiossa tarkastelunäkökulma on

¹⁴ Ks. *Ekelöf – Edelstam* I 2002 s. 14–20. Pohjoismaissa *Ekelöf* on esiintynyt merkittävimpanä lainkäytön ohjausfunktion (sanktiomekanismifunktion) puolestapuhujana. Lainkäytön ohjausfunktion ajattelun kritiikistä ks. *Lindell* 1988 s. 90–93.

Ohjausfunktioiteoriassa voidaan erottaa kaksi varianttia: *moraalin vahvistamiseen ja ylläpitämiseen perustuva ohjausfunktio* ja toisaalta *pelotevaikutukseen perustuva ohjausfunktio*. Ks. *Lindblom* 1993 s. 121. *Ekelöfin* mukaan prosessin ohjausfunktio toteutuu niin, että oikeussubjektit tuntevat lain noudattamisen velvollisuudekseen. Lainkäyttö on tehokkainta silloin, kun se ylläpitää lain noudattamiseen tähtäävää yhteiskuntamoraalia. *Ekelöf* siis painottaa nimenomaan moraalin ja velvollisuudentunnon merkitystä eikä niinkään pelotevaikutusta lainkäytön ohjausfunktion perustana (eli sanktiomekanismilla on ennemminkin moraalial vahvistava vaikutus kuin pelotevaikutus). Ks. *Ekelöf – Edelstam* I 2002 s. 14. *Lindblom* 1993 s. 122–123 on puolestaan todennut, että eräissä tilanteissa (mm. suuryritykset, joissa vastuu voi pulverisoitua eri tahoille) prosessin ohjausfunktio ei niinkään toteudu moraalial vahvistavan vaikutuksen vaan pikemminkin haitallisten taloudellisten vaikutusten välityksellä (pelotevaikutus). Huomattakoon, että *Ekelöf-kään* ei kiellä pelotevaikutuksen merkitystä prosessin ohjausfunktiolle. Ks. *Ekelöf* 1990 s. 79–80.

Prosessin moraalial vahvistava vaikutus on syvemmälle ulottuva vaikutusmekanismi kuin pelkkä pelotevaikutus. Pelotevaikutus perustuu konkreettiseen, yksilön kannalta negatiiviseen ja epämiellyttävään seuraamukseen, kun taas moraalial vahvistava vaikutus kohdistuu yksilön käsitteisiin oikeasta ja väärästä. Lienee kuitenkin mahdotonta erottaa prosessin moraalial vahvistavaa ja toisaalta prosessin pelotevaikutusta toisistaan tai arvioida näiden vaikutusten keskinäisiä painoarvoja; molemmat tekijät yhdessä ohjaavat ihmisten käyttäytymistä. Useimmat ihmiset kokevat aineellisen oikeuden mukaisen käyttäytymisen velvollisuudekseen jo sellaisenaan. Aina on kuitenkin olemassa myös ihmisiä, joille aineellisen oikeuden noudattamatta jättämiseen liittyvän haitallisen seurauksen toteutuminen (tai sen toteutumisen mahdollisuus) oikeudenkäynnin kautta on merkittävämpi syy noudattaa aineellisen oikeuden säännöksiä kuin pelkkä moraalinen velvoite. Ks. prosessin ohjausfunktion pelotevaikutuksen ja moraalial vahvistavan vaikutuksen välisestä suhteesta myös *Lindblom* 1993 s. 132 ja *Virolainen* 1995 s. 84–85.

¹⁵ Ks. esim. *Lager* 1994 s. 5, *Lappalainen* I 1995 s. 5–6, *Virolainen* 1995 s. 85–90 ja *Lappalainen* ym. 2003 s. 64–65. Ks. myös jo *Wrede – Palmgren* I 1953 s. 28. Prosessin sekä ulosoton ja konkurssin funktioista ks. myös *Linna – Hupli* LM 2001 s. 600–605.

Huomattakoon, että prosessilla voidaan sanoa olevan korpukseltistissä mainittujen funktioiden lisäksi myös muita tehtäviä, kuten mm. oikeutta luova funktio. Ks. *Lindell* 1988 s. 85 ja *Lindblom* 1993 s. 124.

¹⁶ Ks. *Leppänen* 1998 s. 38–39. Ks. oikeudenkäynnin funktiosta myös *Huovila* 2003 s. 56–72.

laajempi, jolloin tavoitteena on saada oikeussubjektit pidättäytymään norminvastaisesta käyttäytymisestä (prosessin prospektiivisuus ja preventiivisyys). Lainkäytön funktiot ovat kuitenkin lopulta tiiviissä vuorovaikutuksessa keskenään, sillä nimenomaan prosessin korjaava vaikutus saa aikaan, että loukatulla oikeussubjektilla on ylipäättään intressi asian käsittelyyn oikeudessa. Samalla tämä prosessin reparatiivinen funktio johtaa myös siihen, että yleisemmällä tasolla syntyy prosessin käyttäytymistä ohjaava vaikutus.¹⁷

Kuten edellä on käynyt ilmi, tarkasteltaessa siviiliproessin funktioita on syytä erottaa yksittäisen prosessin taso ja toisaalta koko prosessi-instituution taso.¹⁸ Ohjausfunktioilla on eniten painoarvoa lähinnä prosessi-instituutiotasolla (systeemitasolla) tarkasteltaessa siviiliprosessia oikeudenkäyntijärjestelmänä. Sen sijaan lainkäyttötasolla yksittäistapauksessa menettelyn säätelyssä korostuu nimenomaan oikeussuojafunktio.¹⁹ Edellä oleva voidaan myös ilmaista niin, että yksittäisessä oikeudenkäynnissä on yhteiskunnan kannalta kyse siitä, että voimassa olevaa oikeusjärjestystä noudatetaan ja että kansalaisten velvollisuus oikeusjärjestyksen noudattamiseen vahvistuu. Samalla oikeudenkäynnissä on kuitenkin yksilötasolla kyse asiaan osallisten henkilökohtaisista oikeuksista ja etuuksista.²⁰ Molemmissa tapauksissa on tavoitteena aineellisen oikeuden toteuttaminen; yhteiskuntatasolla oikeusjärjestyksen normien läpäisevyys yleisesti ja yksilötasolla oikeussuojan saaminen yksittäistapauksessa. Aineellinen oikeus ja prosessuaaliset säännökset ovat siten yhteisvaikutuksessa niin yksittäistapauksessa kuin yhteiskuntatasollakin.

Tässä tutkimuksessa tarkastelun painopiste on yksittäisessä prosessissa, jossa vaaditaan suoritusta panttikohteen arvosta. Tällöin korostuvat nimenomaan pantinhaltijan oikeuden toteuttamiseen liittyvät näkökohdat. Näin ollen tutkimuksessa nojaututaan menettelyn näkökulmasta oikeussuoja-ajatteluun ja prosessin oikeussuojafunktioiteoriaan. Koska tutkimuksessa omaksutun lähtökohdan mukaisesti kiinnityspanttiobjektiin kohdistuvan pakkotäytäntöönpanoperusteen tarve ei johdu siitä, että pantinomistaja olisi laiminlyönyt hänelle

¹⁷ Ks. myös Lindblom 1993 s. 58.

¹⁸ Ks. Eerola 1996 s. 21. – Ks. myös Ervasti LM 2002 s. 47–72, joka on laajemminkin erotellut lainkäytön funktioiden tarkastelussa eri tasoja: yhteiskunnan, politiikan, oikeuden, tuomioistuinten ja kansalaisyhteiskunnan tasot. Ervastian esittämässä jaottelussa lainkäytön funktioiden tarkastelu oikeussuojan, konfliktinratkaisun ja käyttäytymisen ohjaamisen näkökulmasta kuuluu oikeuden tasolle.

¹⁹ Konfliktinratkaisujattelu siviiliprosessissa puolestaan ilmenee lähinnä asianosaisten dispoointivapaudessa ja sovinnolle annetussa merkityksessä. Ks. Leppänen 1998 s. 39.

²⁰ Vrt. Saksan oikeustiede, jossa käytetään käsitteitä yksilöllinen prosessikäsitys (die individuelle Prozeßauffassung) ja sosiaalinen prosessikäsitys (die soziale Prozeßauffassung). Saksassa vallitsevan näkökannan mukaan siviiliproessin tehtävänä on lähinnä antaa suojaa subjektiivisille yksityisoikeudellisille oikeuksille, jolloin taustalla on em. yksilöllinen käsitys prosessin tehtävistä. Sen sijaan sosiaalisen käsityksen mukaan prosessissa pyritään tulevaisuuteen suuntautuneesti vaikuttamaan osapuolten sosiaalisiin suhteisiin. Ks. Jauernig 1998 s. 2–4. Sosiaalisen käsityksen mukainen prosessin tehtävä on lähellä ohjausfunktioajattelua.

kuuluvan aineellisoikeudellisen velvoitteen (rahamaksusuorituksen) ja hänet oikeudenkäynnissä velvoitettaisiin tämä velvoite täyttämään, prosessin ohjausvaikutusnäkökulmalla ei hypoteekkiprosessissa tarvitse nähdä olevan erityistä merkitystä.²¹ Hypoteekkiprosessin tehtävänä ei siten välttämättä ole varsinaisesti vaikuttaa pantinhaltijan käyttäytymiseen²² vaan nimenomaan mahdollistaa kiinnityspantin haltijan realisointioikeuden käyttäminen ja panttivastuun toteuttaminen.

Hypoteekkiprosessi osana panttioikeuden realisointifunktiota voi kuitenkin faktisesti vaikuttaa pantinomistajan käyttäytymiseen tavalla, joka ei merkitse panttioikeussuhteen varsinaisen sisällön mukaista käyttäytymistä mutta johtaa viime kädessä vastaavanlaiseen lopputulokseen kuin panttioikeussuhteeseen liittyvän henkilökohtaisen saamissuhteen mukainen primaarikäyttäytyminen. Mikäli pantinhaltija haluaa pitää panttikohteen omistuksessaan, hän voi lunastaa panttikohteen rahasuorituksella panttivastuusta vapaaksi. Näin panttioikeuden realisointifunktio voi ohjata pantinomistajaa tekemään pantinhaltijalle suorituksen rahavaroillaan, vaikka hän ei tällaiseen suoritukseen olekaan sitoutunut.

Henkilökohtaisten suoritusvelvollisuuksien kannalta katsottuna keskustelu prosessin yhteiskunnallisesta ohjausvaikutuksesta liittyy selkeästi kysymykseen maksumoraalista. Velaksiantoon sisältyvän sanktion eli maksupakon tarkoituksena on paitsi taata velkojalle velanmaksun viivästyttäjä oikeus saada saamisensa perittyä pakkokeinoin myös se, että velallinen tietäessään pakkotäytäntöönpanon mahdollisuudesta maksaisi velkansa vapaaehtoisesti. Velkojalla oleva mahdollisuus saada vahvistettua saamisoikeutensa tuomiolla ja käynnistää ulosmittausmenettely on kiiohoke velalliselle maksaa velka eräpäivänä.²³ Näin asianmukaisten perintä-

²¹ Kuten edellä jaksossa 2.1 todettiin, panttioikeussuhde voidaan jäsentää panttivelkojan ja pantinomistajan väliseksi oikeussuhteeksi, joka ei välttämättä sisällä lainkaan henkilökohtaisesti velvoitettua oikeussubjektia (velallista). Panttioikeus ei siis tämän lähtökohdan mukaan ole oikeuden ja velvollisuuden vaan *oikeuden ja esinevastuun välinen korrelaattisuhte*. Panttioikeussuhteessa on kyse *pantinhaltijan ja pantinomistajan välisestä* oikeussuhteesta, joka koskee oikeutta panttikohteen edustamaan varallisuusarvoon. Pantinhaltijan realisointivaltaa voidaan nähdä vastaavan pantinomistajan sidonnaisuus. Koska panttioikeus ei näin ollen sisällä pantinomistajan toimimisvelvoitetta, panttivastuun osalta oikeudenkäynnissä, jossa vaaditaan suoritusta panttikohteen arvosta, ei varsinaisesti ole kyse oikeussuojan antamisesta laiminlyödyn velvoitteen täyttämiseksi (vastoin velvoitetun tahtoa) vaan *panttioikeudellisen esinevastuun realisoinnista*. Oikeudenkäynnin tehtävänä tässäkin tilanteessa on kuitenkin nimenomaan aineellisen oikeuden (esinevastuun) toteuttaminen. Näin ollen myös *hypoteekkiprosessi* voidaan lähtökohtaisesti nähdä nimenomaan menettelynä, jossa pantinhaltijalle annetaan *oikeussuojaa* varallisuusarvon siirtämiseksi toisen oikeussubjektin varallisuuspiiristä pantinhaltijan omaan varallisuuspiiriin.

²² Kuten todettua, pantinomistajahan ei ilman pantinhaltijoiden (ja muiden oikeudenhaltijoiden) myötävaikutusta edes välttämättä voi yksin realisoida panttikohdetta saatavan suoritukseksi.

²³ Oikeuteen kuuluva valtaelementti ei siis ole pelkästään ihmisten mielessä oleva tunne velvollisuudesta toimia tietyllä tavalla, vaan sille on olemassa selkeä kokemusperusta. Faktisesti oikeuteen kuuluva valtaelementti on seurausta tuomioistuin- ja ulosottotoimintojen olemassa-

ja täytäntöönpanomahdollisuuksien olemassaolo on omiaan vahvistamaan velallisten maksumoraalia (prosessilla on ihmisten käyttäytymistä ohjaava vaikutus). Samalla helpotetaan ylipäättään luotonantoa, suojataan vaihdantaa, luodaan edellytyksiä yritystoiminnalle ja siten osaltaan parannetaan talouden toimintaedellytyksiä.

3.3 SIVIILIPROSESSIN TAVOITTEISTA JA SIVIILIPROSESSIPERIAATTEISTA

3.3.1 Siviiliprosessin tavoiteperiaatteet

Prosessin tavoitteet voidaan yleisellä tasolla nähdä lainkäytölle asetettuina poliittisina, moraalisisina, sosiaalisina ja taloudellisina *arvoina* (ns. *tavoitepäämäärinä*).²⁴ Tavoitteet perustuvat siis viime kädessä yhteiskunnallisiin arvoihin eli käsityksiin siitä, mikä on hyvää ja tavoiteltavaa ja toisaalta mikä huonoa ja torjuttavaa.²⁵ Näin arvot ohjaavat lainkäyttöä (ja yleisemminkin yhteiskunnallista toimintaa) sellaiseen suuntaan, jonka katsotaan johtavan tavoiteltavaan päämäärään.²⁶ Oikeudenkäynnin osalta tavoitetarkastelussa on kyse siitä, mitä arvoja oikeudenkäyntimenettelyn on toteutettava ja miten oikeudenkäynti-

olosta. Tämä faktinen täytäntöönpanomahdollisuus on nimenomaan se valtaelementti, joka liittyy subjektiiviseen oikeuteen. *Olivecronan* 1966 s. 101 mukaan ihmisten mielissä tapahtuu kuitenkin muutos, jonka seurauksena subjektiivisen oikeuden abstraktinen velvoittavuus koetaan ensisijaisena suhteessa oikeuteen liittyvään em. faktiseen valtaan. Tällöin tästä subjektiivisesta oikeudesta muodostuu se peruste, jonka nojalla tuomioistuin toimii annetussa tilanteessa tietyllä tavalla (eli toteuttaa oikeuteen liittyvää faktista valtaa). Näin oikeudesta muodostuu primaarinen entiteetti, joka syntyy tiettyjen faktojen perusteella ja jolla on tietty sisältö ja joka oikeuttaa vaatimaan tiettyjä oikeusseuraamuksia. Periaatteessa voitaisiinkin sanoa, että myös siviilioikeudellisilla normeilla on preventiivinen funktio, joka kuitenkin edellyttää oikeudenkäynnin ja pakkotäytäntöönpanon eli siis prosessuaalisen sääntelyn olemassaoloa. *Olivecrona* itse torjuu ajatuksen siitä, että oikeudet ja velvollisuudet voisivat olla olemassa olevia faktisia realiteetteja. *Olivecronan* 1966 s. 86–145 mukaan oikeudet ja velvollisuudet eivät voi olla objektiivisesti olemassa, vaan ne ovat ainoastaan ideoita ihmisten mielissä. Samalla *Olivecrona* myös hylkää näkemyksen, jonka mukaan oikeudenkäynnin tarkoituksena olisi antaa oikeussuojaa jo olemassa oleville subjektiivisille oikeuksille.

Tässä tutkimuksessa ei nojauduta *Olivecronan* omaksumaan oikeuksien ja velvollisuuksien ontologiaan vaan siihen, että oikeuksien ja velvollisuuksien olemassaolosta oikeudellisina ilmiöinä voidaan mielekkäästi puhua ja käyttää systematisoinnissa niiden olemassaoloa edellyttäviä konstruktioita. Tätä voidaan perustella sillä, että ontologia, joka tunnustaa ainoastaan raa'at faktat, ei tavoita ollenkaan ihmisen yhteiskunnallisen toiminnan ja kulttuurityön tuloksena syntyneitä entiteettejä, jotka olematta raakoja tosiasioita kuitenkin käyttäytyvät ja vaikuttavat kuten tosiasiat. Ks. *Helin JJ Zitting* 1985 s. 86–87. Oikeustieteen kohteena ovat nimenomaan ko. ihmisten toiminnan tuloksena syntyneet ilmiöt ja säännöt.

²⁴ Ks. *Laukkanen* 1995 s. 14.

²⁵ Ks. *Laukkanen* 1995 s. 15.

²⁶ Tavoitteiden ja arvojen kiinteä yhteys ilmenee siinä, että arvot ovat siis yhtäältä myös tavoitteita tiettyyn päämäärään tähtäävälle toiminnalle. Ks. *Pölönen* 2003 s. 29.

menettely on muodostettava, jotta se täyttäisi tehtävänsä mahdollisimman hyvin.

Siviiliprosessin tärkeimpänä tavoitteena (primaaritavoitteena) on perinteisesti pidetty oikeudenkäynnin *varmuutta*;²⁷ prosessi on pyrittävä järjestämään sellaiseksi, että se antaa yksittäistapauksessa mahdollisimman hyvät takeet aineellisesti oikean ratkaisun saavuttamisesta sekä *oikeus-* että *näyttökysymyksissä*.²⁸ Varmuus edellyttää yhtäältä, että riitakysymyksen tosiseikasto tulee selvitetynsi mahdollisimman perusteellisesti ja toisaalta että aineellisen oikeuden normeja sovelletaan näihin tosiseikkoihin virheettömästi. Varmuutta ei kuitenkaan voida tavoitella mihin hintaan tahansa, vaan prosessin on oltava myös mahdollisimman *nopeaa* ja *halpaa*; tavoitteena on siis prosessin *taloudellisuus* (prosessiekonomia).²⁹ Tämä taloudellisuustavoite (sekundaaritavoite) pyrkii näin ollen rajoittamaan varmuuden tavoittelemisesta aiheutuvia kustannuksia.³⁰ Prosessin varmuustavoitteen ja taloudellisuustavoitteen optimaalisen suhteen tavoitetta on perinteisesti kutsuttu *tarkoituksenmukaisuus-* eli *tehokkuustavoitteeksi*.³¹

Prosessin varmuustavoite ja taloudellisuustavoite voidaan nähdä myös *prosessuaalisina periaatteina*.³² Varmuusperiaate käskee tavoittelemaan aineellisesti oikeaa ratkaisua ja taloudellisuusperiaate ratkaisemaan asian niin nopeasti ja alhaisin kustannuksin kuin se on mahdollista. Tarkoituksenmukaisuusperiaate puolestaan käskee lainkäyttäjää optimoimaan varmuuden ja taloudellisuuden suhteen yksittäistapauksessa. Prosessin tavoitteiden ymmärtäminen prosessuaalisiksi periaatteiksi merkitsee *normatiivisen ulottuvuuden* liittämistä tavoitteisiin. Normativisoituneet tavoitteet eli periaatteet välittävät siten myös positiivisen oikeuden ulkopuolisia yhteiskunnallisia ja moraalisia arvoja oikeusjärjestykseen.³³ Tavoitteen (arvon) normativisoituminen (periaatteellistuminen) edellyttää, että ko. tavoite (arvo) saa oikeusjärjestyksen sisällä riittävästi *institutio-*

²⁷ Ks. Tirkkonen I 1974 s. 72, HE 1990:15 s. 5–6, Leppänen 1998 s. 47 ja Huovila 2003 s. 72.

²⁸ Ks. Virolainen 1995 s. 104. Varmuusperiaatteen näyttökysymyksen oikeellisuutta voidaan kutsua aineellisen totuuden periaatteeksi. Ks. Huovila 2003 s. 72.

²⁹ Virolainen 1995 s. 108–109 käyttää nopeustavoitteesta nimitystä prosessin tehokkuus ja halpuudesta prosessin taloudellisuus (prosessiekonomia).

³⁰ Samalla taloudellisuustavoite myös varmistaa, että oikeudenkäynti ylipäättään täyttää tehtävänsä. Esim. oikeudenkäynnin pitkittyminen voi merkitä, että oikeudenkäynnissä saavutettu lopputulos – ja siis koko oikeudenkäynti – on asianosaisten kannalta merkityksetön. Ratkaisun viipyminen voi haitata asianosaisen täysipainoista elämää ja tulevaisuuden suunnittelua. Ks. Bayles 1990 s. 133.

³¹ Ks. Leppänen 1998 s. 47–48.

³² Tavoitteiden ja periaatteiden välillä vallitsee suora yhteys, sillä tavoitteet on helppo kääntää periaatteiksi ja päinvastoin; tavoite on tietty periaatteen ilmaisema asiantila. Ks. myös Huovila 2003 s. 31.

³³ Koska (kuten alussa todettiin) tavoitteet ja arvot liittyvät kiinteästi toisiinsa, periaatteiden perustana on viime kädessä jokin arvo. Ks. myös Ervo 1996 s. 34 ja Lappalainen ym. 2003 s. 100.

naalista tukea laista, muusta kirjoitetusta normista, lainvalmisteluasiakirjoista tai oikeuskäytännöstä. Tarkoituksenmukaisuustavoite varmuus-, nopeus- ja halpuustavoitteineen on vakiintuneesti nähty prosessuaalisena periaatteena,³⁴ ja ko. tavoite osatavoitteineen saa nykyisin myös selvää tukea 1990-luvulla toteutetun alioikeusuudistuksen esitöistä.³⁵ Näin ollen voidaan sanoa, että prosessin tarkoituksenmukaisuustavoite (varmuus, nopeus ja halpuus) on selkeästi *lainkäyttäjää yksittäistapauksessa ohjaava prosessiperiaate*.³⁶ Tarkoituksenmukaisuusperiaatetta on perinteisesti pidetty prosessioikeuden ylimpänä periaatteena.³⁷

Tarkoituksenmukaisuusperiaatteella (pitäessään tavoitteena aineellisesti oikeaa ratkaisua) on tiivis liityntä edellä käsiteltyyn oikeudenkäynnin oikeussuojafunktion. Samalla tarkoituksenmukaisuusperiaate heijastaa myös *prosessioikeudellista instrumentalismia*, jonka mukaan oikeudenkäyntiä arvioidaan välineenä oikeudellisten ratkaisujen tuottamiseksi.³⁸ Prosessi-instrumentalismin pääperiaatteen eli varmuuden tavoitteena on edellä todetun mukaisesti tosiseikkojen oikea arviointi, aineellisen oikeuden oikea soveltaminen tosiseikkojen pohjalta ja oikea tuomio.³⁹ Yksittäistä oikeudenkäyntimenettelyä arvioidaan siis sen lopputuloksen arvolla. Oikeudenkäynnin lopputulosta arvioitaessa vastapannuksena ovat ne kustannukset, jotka oikeudenkäynnistä aiheutuvat. Prosessi-instrumentalismin mukaan hyvä oikeudenkäyntimenettely on sellainen, joka tuottaa *oikean ratkaisun mahdollisimman kustannustehokkaasti*. Oikeudenkäynnin tavoitteena on minimoida suorien kustannusten (ajankäyttö, henkilökulut jne.) ja virhekustannusten (väärästä tuomiosta aiheutuvat kustannukset) summa.⁴⁰ Oletuksena on, että suorien kustannusten lisääminen vähentää virhekustannuksia. Tällöin suoria kustannuksia kannattaa lisätä siihen saakka, kunnes lisäpanoksen aikaansaama virhekustannusten vähennys on yhtä suuri kuin lisäpanos.⁴¹

³⁴ Ks. Leppänen 1998 s. 48.

³⁵ Ks. HE 1990:15 s. 6: ”Menettelyn ulkoista kulkua järjestettäessä pyritään ainoastaan luomaan mahdollisimman hyvät takeet aineellisesti oikean ratkaisun saavuttamiselle. Lisäksi menettelyä järjestettäessä on pyrittävä tyydyttämään ainakin kaksi muuta vaatimusta. Näistä ensimmäinen on se, että ratkaisu asiassa on tehtävä niin nopeasti kuin se oikeusturvallisuutta vaarantamatta on mahdollista. Tämä vaatimus koskee kaikkia asioita. Toinen vaatimus koskee menettelyn kustannuksia. Menettely tulisi järjestää sellaiseksi, ettei siitä aiheudu suhteettoman suuria kustannuksia.”

³⁶ Tarkoituksenmukaisuusperiaatteen merkitys käytännön laintulkintatilanteessa on kuitenkin varsin rajallinen johtuen sen yleisluontoisuudesta. Periaate osoittaa lähinnä, mihin suuntaan argumentointia voidaan viedä, mutta yksittäiskysymyksessä se edellyttää huomattavaa sisällöllistä täsmentämistä.

³⁷ Ks. Tirkkonen I 1974 s. 75. Tarkoituksenmukaisuusperiaatteesta ks. myös Ervo 1996 s. 48–51.

³⁸ Ks. Leppänen 1998 s. 48.

³⁹ Ks. Huovila 2003 s. 74.

⁴⁰ Ks. Posner 1973 s. 399–401 ja Posner 1998 s. 599–600. Ks. myös Roos JT 1994–95 s. 476 ja Ervo 1996 s. 30. Tämä kustannustarkastelulähtökohta merkitsee nimenomaan oikeustaloustieteellistä lähestymistapaa oikeudenkäyntiin ja sen arviointiin yhteiskunnallisena ilmiönä.

⁴¹ Ks. Leppänen 1998 s. 45.

Viime vuosina entistä suuremman painoarvon mm. perus- ja ihmisoikeus-sopimuksiin liittyen on tarkoituksenmukaisuusperiaatteen rinnalla saanut *oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin periaate*.⁴² Tämän periaatteen taustalla on oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin tavoite ja viime kädessä yksilön ihmis-arvo, itsemääräämisoikeus ja yksilöiden välinen yhdenvertaisuus.⁴³ Oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntiin on nykyisin *expressis verbis* taattu myös Suomen perustuslaissa (PL 21 §). Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin periaate on liitetty lähinnä *oikeudenkäyntiin menettelynä*,⁴⁴ jolloin ko. periaatteesta voitaisiin käyttää myös tarkempaa termiä *oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn periaate*. Periaate perustuu ajatukseen, että riita-asian oikeudenkäyntiä ei voida arvioida pelkästään saavutetun ratkaisun oikeellisuuden ja ratkaisun hankkimisesta aiheutuvien taloudellisten kustannusten perusteella (siis pelkästään prosessi-instrumentalistisesti aineellisen oikeuden tarpeita palvelevana systeeminä) vaan huomiota on kiinnitettävä myös *itse oikeudenkäyntimenettelyn* sisältöön. Oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn periaatteessa on siten kyse *menettelyyn itseensä* liittyvistä arvoista; oikeudenmukaisella prosessilla voidaan sanoa olevan oma itseisarvonsa⁴⁵ ja prosessia itsessään koskevan omat arvovaatimuksensa. Prosessin oikeudenmukaisuuden kriteerinä on viime kädessä perus- ja ihmisoikeuksien toteutuminen itse oikeudenkäyntimenettelyn sisällä.⁴⁶

Oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn voidaan nähdä koostuvan lukuisista eri tekijöistä. Tällaisia ovat mm. oikeudenkäynnin saavutettavuus, tuomioistuimen puolueettomuus, oikeus käyttää valitsemaansa asiamiestä/avustajaa, oikeudenkäynnin ymmärrettävyys, prosessuaali-

⁴² Ks. esim. Huovila LM 1999 s. 1170.

⁴³ Ks. Huovila 2003 s. 287.

⁴⁴ Ks. Leppänen 1998 s. 49–76, Huovila LM 1999 s. 1170 ja Huovila 2003 s. 79–81 ja 83. Leppänen 1998 s. 54 ja 73 käyttää oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin periaatteesta termejä *oikeudenkäynnin reiluus* ja *oikeudenkäynnin asianmukaisuus*. Reiluus tarkoittaa Leppäsen käsitteistössä oikeudenkäynnin muodollista rationaliteettia ja asianmukaisuus tosiasiallista rationaliteettia. Ks. myös Virolainen 1995 s. 98 ja 106, joka käyttää ilmaisua *oikeudenkäynnin luotettavuus*.

⁴⁵ Itseisarvoisuuden osoituksena ovat mm. ne varsin runsaslukuiset KKO:n ratkaisut, joissa tuomio on kumottu ja palautettu uudelleen käsiteltäväksi siksi, että oikeudenkäyntimenettelyä ei ole voitu pitää oikeudenmukaisena (esim. tuomarin esteellisyyden tai kontradiktorisen periaatteen loukkaamisen vuoksi). Sillä, onko epäoikeudenmukaisuudella ollut vaikutusta tai onko epäoikeudenmukaisuudella ollut syytä otaksua olleen vaikutusta jutun lopputulokseen, ei tällöin ole ollut merkitystä tuomion kumoamisen kannalta.

Tuomarin esteellisyyteen KKO on ottanut kantaa mm. seuraavissa ratkaisuissa: KKO 1998:3, KKO 1998:100, KKO 1999:35, KKO 2000:13, KKO 2000:49, KKO 2000:104, KKO 2001:69, KKO 2003:16 ja KKO 2004:42. Ratkaisuja, joissa on ollut kyse kontradiktorisen periaatteen toteutumisesta ovat puolestaan mm. KKO 1997:190, KKO 1998:62, KKO 1998:95, KKO 1999:5 ja KKO 1999:107.

⁴⁶ Ks. Huovila 2003 s. 77.

nen rationaalisuus, kontradiktorisuus, julkisuus, päätöksen antaminen kohtuullisessa ajassa⁴⁷, osallistumisoikeuden arvo, prosessuaalinen tasa-arvo (yhtenvertaisuus), rauhanomaisuus, hienotunteisuus, tuomion perusteleminen ja muutoksenhakuoikeus.⁴⁸

Vaikka oikeudenmukainen oikeudenkäyntimenettely voidaan nähdä itseisarvona, se liittyy kuitenkin erottamattomasti oikeudenkäynnin lopputulokseen ja näin ollen myös oikeudenkäynnin varmuuteen. Erityisesti vaikeissa tulkintatapauksissa, joissa perustellusti voidaan päätyä erilaisiin lopputuloksiin, oikeudenmukainen menettely osaltaan legitimoii prosessin lopputulosta.⁴⁹ Tällöin oikeudenmukainen menettely vaikuttaa oikeudenkäynnin varmuuteen kompensoimalla sitä, että oikeudenkäynnissä kulloinkin kyseessä olevia aineellisia arvoja ja oikeuksia ei saavuteta.⁵⁰ Vaikka itse menettelyn oikeudenmukaisuus näin justifioi myös oikeudenkäynnin lopputulosta, tuomioiden hyväksyttävyys perustuu kuitenkin aina *viime kädessä* pikemminkin aineellisen oikeuden kriteereihin kuin menettelyllisiin seikkoihin.⁵¹

Käytännössä myös oikeudenkäynnin varmuuden voidaan katsoa olevan osa *koko oikeudenkäynnin oikeudenmukaisuutta*; oikeudenkäyntiä, joka ei pyri aineellisesti oikeaan lopputulokseen, ei voida pitää myöskään oikeudenmukaisena.⁵² Näin ollen *koko oikeudenkäynnin oikeudenmukaisuuden* (ja vastaavasti oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin periaatteen) voidaan sanoa koostuvan sekä oikeudenkäynnin varmuudesta (varmuusperiaatteesta⁵³) että oikeudenkäyntimenettelyn oikeudenmukaisuudesta (oikeudenkäyntimenettelyn oikeudenmukaisuusperiaatteesta).⁵⁴ Oikeudenkäynnin oikeudenmukaisuusperiaat-

⁴⁷ Tarkoituksenmukaisuusperiaatteeeseen kuuluva oikeudenkäynnin nopeus on siis yhtäältä myös oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn osatekijä. Ks. myös *Bayles* 1990 s. 43–45.

⁴⁸ Ks. *Bayles* 1990 s. 129–134, *Leppänen* 1998 s. 56 ja *Huovila* 2003 s. 288–295.

⁴⁹ Ks. myös *Huovila* 2003 s. 286–287.

⁵⁰ Ks. *Leppänen* 1998 s. 53–54 ja *Huovila* 2003 s. 286–287.

⁵¹ Näin myös *Huovila* 2003 s. 287 ja erit. av. 287. Ks. myös yleisemmin *Tuori* 2000 s. 299.

⁵² Ks. myös *Ervo* 1996 s. 36–37, joka on jakanut oikeudenkäynnin oikeudenmukaisuuden proseduraaliseen ja substantiaaliseen oikeudenmukaisuuteen, jotka kuitenkin kietoutuvat erottamattomasti toisiinsa. Proseduraalisessa oikeudenmukaisuudessa on kyse tavasta, jolla oikeudenkäynti ulkoisesti järjestetään eli oikeudenkäynnin oikeudenmukaisuudesta menettelynä. Substantiaalisella oikeudenmukaisuudella on puolestaan tarkoitettu kontekstuaalista oikeudenmukaisuutta eli sitä, mitä tietyllä säännöksellä pyritään toteuttamaan. Ks. myös *Pölönen* 2003 s. 58. *Ervo* 1996 s. 178 lähtee siitä, että tarkoituksenmukaisuusperiaate, aineellisen totuuden periaate ja kontradiktorinen periaate muodostavat oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin ylimmät periaatteet. Nämä periaatteet on *Ervon* mukaan palautettavissa yksilönsuojaperiaatteeeseen, jolla on korkein prima facie -arvon prosessiperiaatteiden joukossa ja joka on em. ylimpien prosessiperiaatteiden kattoperiaate.

⁵³ Varmuusperiaatteeeseen liittyen on huomattava, että tuomioistuinten tulee pyrkiä soveltamaan myös aineellisen oikeuden säännöksiä niin, että ratkaisut ovat paitsi laimukaisia (täyttävät vaatimuksen aineellisen oikeuden mukaisesta lopputuloksesta) myös oikeudenmukaisia. Näin ollen varmuusperiaatteenkin voidaan jo itsessään nähdä sisältävän oikeudenmukaisuusvaatimuksen.

⁵⁴ Ks. myös *Jokela* I 1996 s. 40–41.

teen vastapunnuksena on prosessin taloudellisuusperiaate. Se rajoittaa varmuuden tavoittelusta ja oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn periaatteen noudattamisesta syntyviä kustannuksia.

Leppänen on korostanut voimakkaasti asianmukaisuuden (eli tässä tutkimuksessa omaksutun terminologian mukaisesti oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn) merkitystä oikeudenkäynnin lopputulosta joustavoivana tekijänä. *Leppänen* on jopa lähtenyt siitä, että asianmukaisuusperiaate olisi *prima facie* -etusijalla tarkoituksenmukaisuusperiaatteeseen nähden.⁵⁵ Jos riita-asian oikeudenkäyntimenettely täyttää yksittäistapauksessa kaikki vaadittavat asianmukaisuuden arvokriteerit, *Leppäsen* mukaan voidaan lähteä siitä, että myös lopputulos on oikea.⁵⁶ Mikäli menettely itsessään ei täytä asianmukaisuuden (oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn) vaatimuksia, menettelyn epäasianmukaisuus johtaa myös epäilemään itse lopputuloksen oikeellisuutta, vaikka lopputulos olisikin materiaalisesta näkökulmasta oikea. Toisaalta prosessuaalinen asianmukaisuus justifioi ja legitimoii menettelyssä saavutettua lopputulosta, vaikka lopputulos olisikin materiaalisesti puutteellinen. Asianmukainen menettely ei kuitenkaan voi justifioida materiaalisesti väärää lopputulosta. Oikeudenmukainen oikeudenkäyntimenettely on siten *Leppäsen* mukaan materiaalisesti hyväksyttävän lopputuloksen välttämätön mutta ei (muutoin kuin lähtökohtaisesti) riittävä edellytys.⁵⁷

Asianmukaisuusperiaatteen (eli oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn periaatteen) ja tarkoituksenmukaisuusperiaatteen jyrkkä erottaminen ja asettaminen vastakkain sekä näkemys asianmukaisuusperiaatteen etusijasta tarkoituksenmukaisuusperiaatteeseen nähden vaikuttavat varsin pitkälle viedyiltä, sillä (kuten *Leppänen* itsekin toteaa⁵⁸) asianmukainen menettely ei voi pelastaa materiaalisesti ei-hyväksyttävää lopputulosta. Oikeudenmukainen menettely ei voi *yksin* justifioida oikeudenkäynnin lopputulosta, koska lopputuloksen hyvyiden tai huonouden lopullinen mittari on lopputuloksen oikeellisuus ja niiden perustelujen hyväksyttävyys, joilla oikeellisuus pyritään justifioimaan.⁵⁹ Tuomion perusteluilla pyritään viime kädessä vakuuttamaan asianosaiset tuomioistuimen oikeellisuudesta. Oikeudenkäyntimenettely itsessään vaikuttaa arvioon oikeudenkäynnin lopputuloksen oikeellisuudesta perustelujen ohella, mutta tuomion perustelut ovat kuitenkin keskeisin tekijä arvioitaessa lopputuloksen oikeellisuutta.

⁵⁵ *Leppänen* 1998 s. 73.

⁵⁶ *Leppänen* 1998 s. 53.

⁵⁷ *Leppänen* 1998 s. 53–54.

⁵⁸ *Leppänen* 1998 s. 53.

⁵⁹ Oikeudenkäynnissä menettely itsessään (noudatettavat menettelyt ja muodot) ei voi olla oikeudenkäynnin tärkein elementti. Viime kädessä merkityksellisin tekijä on aina oikeudenkäynnin lopputulos. Oikeutta ei käydä oikeudenkäynnin itsensä vuoksi vaan oikeudenkäynnillä tavoitellaan aina tiettyä päämäärää: aineellisen oikeuden mukaista ratkaisua.

Kun menettelyn epäoikeudenmukaisuus (epäasianmukaisuus) heittää epäilyksen varjon myös oikeudenkäynnin lopputuloksen ylle ja toisaalta oikeudenmukaisen menettelyn katsotaan osaltaan justifyoivan oikeudenkäynnin lopputulosta, tämän täytyy siviiliprosessissa käytännössä tarkoittaa, että oikeudenmukainen oikeudenkäyntimenettely parantaa lähtökohtaisesti myös oikeudenkäynnin varmuutta (tai ei ainakaan varmuutta heikennä; ts. oikeudenmukaisuutta edistävät ratkaisut ovat vähintään neutraaleja varmuustavoitteeseen nähden). Jos oikeudenmukaisten menettelyperiaatteiden noudattaminen merkitsisi samalla varmuuden heikkenemistä (eli lisääntyvää mahdollisuutta oikeudenkäynnin lopputuloksen virheellisyyteen), oikeudenkäyntimenettely menettäisi oikeudenmukaisuudestaan huolimatta justifyaatioarvoaan.⁶⁰ Itse oikeudenkäyntimenettelyn justifyaatioarvo (nimenomaan siviiliprosessissa) perustuu siten lopulta osaltaan siihen asiaosaisten käsitykseen (ja tunteeseen), että oikeudenmukainen menettely on myös omiaan johtamaan mahdollisimman oikeaan lopputulokseen, ts. lisäämään oikeudenkäynnin varmuutta.⁶¹

Oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn periaate voidaan pyrkiä myös sovittamaan perinteiseen prosessi-instrumentalistiseen näkökulmaan siten, että oikeudenkäynnin kustannuksia ja hyötyjä tarkastellaan laajemmin kuin perinteisesti on tehty. Laajemman kustannuskäsityksen mukaan oikeudenkäynnin kustannuksiin voidaan lukea kuuluvaksi myös perus- ja ihmisoikeuksien sekä muiden ”pehmeiden” arvojen loukkauksesta johtuvat kustannukset.⁶² Näiden kustannusten minimoiminen edellyttää nimenomaan oikeudenkäyntimenettelyn oikeudenmukaisuutta. Prosessissa tulee siis minimoida virhekustannus-

⁶⁰ Toisaalta kuten edellä todettiin, oikeudenkäynnin varmuus voidaan nähdä osana koko oikeudenkäynnin oikeudenmukaisuuden periaatetta.

⁶¹ Ks. myös *Virolainen* 1995 s. 98. – Ylipäätään voidaan todeta, että oikeudenkäyntimenettelyn oikeudenmukaisuutta edistävät ratkaisut eivät pääsääntöisesti siviiliprosessissa voine olla ristiriidassa oikeudenkäynnin varmuuden kanssa. Vrt. *Leppänen* 1998 s. 74, joka on todennut, että ”[y]leensä – mutta ei välttämättä – asianmukaisuus on samansuuntainen varmuuden ja erisuuntainen prosessiekonomian kanssa: oikeudenkäyntimenettelyn varmuutta edistävät ratkaisut edistävät yleensä myös sen asianmukaisuutta. Olennaisinta kuitenkin on, että jotkin ratkaisut saattavat edistää oikeudenkäyntimenettelyn asianmukaisuutta riippumatta siitä, edistävätkö ne sen varmuutta, tarkoituksenmukaisuudesta puhumattakaan.”

Ks. myös *Norrgård* JFT 2000 s. 99–100, joka on todennut, että on varsin vaikeaa ajatella tilannetta, jossa oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin osatekijöiden – kuten esim. oikeuden saatavuuden (access to justice), kontradiktorisuuden, asianosaisten yhdenvertaisuuden, oikeudenkäynnin julkisuuden, tuomion perustelujen avoimuuden, oikeuden käyttää valitsemaansa asiamiestä/avustajaa, välittömyyden sekä tuomioistuimen puolueettomuuden ja riippumattomuuden – toteuttaminen voisi siviiliprosessissa johtaa varmuustavoitteen kanssa ristiriitaan.

⁶² Ks. *Huovila* 2003 s. 73. Oikeudenkäynnistä aiheutuvat kustannukset eivät ole ainoastaan taloudellisia, vaan oikeudenkäynnistä voi aiheutua myös moraalisia kustannuksia. Oikeudenkäynnin kustannukset voidaan siten jakaa esim. 1) taloudellisiin kustannuksiin, 2) asianosaisille aiheutuviin haittoihin ja vaivoihin, 3) oikeudenkäynnin aiheuttamaan ajanhukkaan ja 4) perusoikeuksien loukkauksiin. Ks. *Huovila* LM 1999 s. 1168.

ten,⁶³ suorien kustannusten ja moraalisten kustannusten summa.⁶⁴ Toisaalta oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn itseisarvoisuus merkitsee, että oikeudenmukainen menettely sellaisenaan saa aikaan hyötyjä (prosessihyödyt), jotka ovat riippumattomia oikeudenkäynnin lopputuloksesta ja sen oikeellisuudesta. Kun nämä hyödyt otetaan huomioon, oikeudenkäynnin tavoitteena voidaan sanoa olevan minimoida virhekustannusten, suorien kustannusten ja moraalisten kustannusten summa vähennettynä prosessihyödyillä.⁶⁵ Kokonaistarkastelussa prosessihyödyt siis vaikuttavat vastakkaiseen suuntaan kuin esim. väärästä päätöksestä aiheutuvat kustannukset ja menettelyn suorat kustannukset.⁶⁶

3.3.2 Siviiliprosessin menettely-, rooli- ja ratkaisuperiaatteet

Edellä käsitelty prosessin varmuus, taloudellisuus ja oikeudenkäyntimenettelyn oikeudenmukaisuus ovat *yleisiä prosessioikeudellisia tavoiteperiaatteita*.⁶⁷ Ne voidaan nähdä oikeudenkäyntiä ohjaavista periaatteista myös *vertikaalisesti ylimpinä siviiliprosessuaalisina periaatteina*. Samalla prosessin varmuusperiaate, taloudellisuusperiaate ja oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn

⁶³ Väärästä tuomiostakin aiheutuvat kustannukset voivat olla joko taloudellisia kustannuksia tai moraalisia haittoja. Taloudellisia kustannuksia väärästä päätöksestä aiheutuu silloin, kun esim. velkomusta koskevassa asiassa annetaan väärä päätös. Tällöin tappio-osapuoli joutuu kantamaan riidan kohteena olevan saatavan suuruisen kustannuksen. Moraalisia haittoja väärästä päätöksestä aiheutuu puolestaan silloin, kun päätös loukkaa aineellisen oikeuden arvoja muutoin kuin taloudellisessa mielessä. Ks. *Huovila* LM 1999 s. 1166.

⁶⁴ Ks. *Bayles* 1990 s. 122. Ks. myös *Ervo* 1996 s. 30–31.

⁶⁵ Kaavana sama voidaan esittää seuraavasti: $\min \Sigma(\text{virhekustannukset} + \text{suorat kustannukset} + \text{moraaliset kustannukset} - \text{prosessihyödyt})$. Ks. *Bayles* 1990 s. 129.

⁶⁶ Periaatteessa tämän mallin mukaan olisi siis mahdollista, että prosessihyödyt olisivat niin suuret, että ne kattaisivat myös väärästä päätöksestä aiheutuvat kustannukset (niin suorat taloudelliset kuin moraalisetkin kustannukset). Kuten edellä kuitenkin todettiin, prosessin varmuutta ja menettelyn oikeudenmukaisuutta ei voida erottaa kokonaan tosistaan, jolloin väärä päätös on omiaan heikentämään myös itse menettelyn päätöstä justifioivaa vaikutusta (ts. pienentämään prosessihyötyjä).

Se, että päätöksestä voi aiheutua virhekustannuksia, ei edellytä sitoutumista yhden oikean ratkaisun oppiin sen vahvassa merkityksessä (ks. yhden oikean ratkaisun periaatteesta *Aarnio* 1989 s. 260–287). Sen sijaan kyse on siitä, että päätöksen hyvyys ja oikeellisuus punnitaan sen perustelujen hyväksyttävyyden nojalla. Näin ollen tuomio aiheuttaa virhekustannuksia, jos sen oikeellisuutta ei voida perustella yleisesti hyväksyttävillä kriteereillä. Hyväksyttävyyden mittareita ovat tällöin mm. argumentoinnin rationaalisuusperiaatteet, juridiset tulkintaperiaatteet sekä toisaalta oikeuslähteet ja asiaan liittyvä arvosysteemi (periaatteet ja tavoitteet).

⁶⁷ Koska (kuten edellä jo todettiin) tavoitteelle voidaan aina antaa arvotulkinta ja toisaalta arvo on aina mahdollista nähdä tavoitteena, positiivisten oikeusperiaatteiden jaottelua arvo- ja tavoiteperiaatteisiin ei voida pitää kovinkaan erottelukykyisenä. Ks. esim. *Aarnio* 1989 s. 81. Sen sijaan on selvempää käyttää yhtä käsitettä eli tavoiteperiaate kuvaamaan prosessin ylimpiä tavoitteita ja pyrkiä mahdollisuuksien mukaan välttämään kovin mutkikkaan ja lopulta erottelukyvottoman periaatesysteemin syntymistä.

periaate ovat ne ylätasoon periaatteet, jotka välittävät yhteiskunnassa nykyisin vallitsevan käsityksen mukaiset hyvän prosessin konstituivat oikeuspoliittiset ja moraaliset arvot lainkäyttöön.⁶⁸ Kyseessä olevien periaatteiden tavoitteena on *oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin* toteutuminen.

Konkreettisemmat oikeudenkäyntiä ohjaavat prosessiperiaatteet voidaan horisontaalisesti jakaa varsinaisiin *menettelyperiaatteisiin* sekä *rooli-* ja *ratkaisuperiaatteisiin*.⁶⁹ Menettelyperiaatteet ohjaavat itse oikeudenkäyntimenettelyä, rooliperiaatteet asianosaisten ja tuomioistuimen välistä tehtävien- ja vastuunjakoa oikeudenkäynnissä sekä ratkaisuperiaatteet tuomioistuimen ratkaisutoimintaa käsittelyn jo päättyttyä (esim. näytön arviointia). Tämän tutkimuksen kannalta merkityksellisiä ovat lähinnä eräät menettelyperiaatteet ja rooliperiaatteet. Ratkaisuperiaatteilla ei sen sijaan ole erityistä mielenkiintoa, koska tässä tutkimuksessa ei käsitellä tuomioistuimen ratkaisutoimintaa.⁷⁰

Varsinaisiin menettelyperiaatteisiin on perinteisesti luettu kuuluvaksi oikeudenkäynnin *suullisuus-*, *välittömyys-* ja *keskitysp*eriaatteet sekä *kontradiktori-*nen periaate ja *julkisuusperiaate*.⁷¹ 1990-luvun oikeudenkäyntiuudistusta koskevassa hallituksen esityksessä on todettu, että oikeudenkäynnin suullisuudella, välittömyydellä ja keskityksellä ei ole oikeudenkäyntimenettelyn kannalta itseisarvoa,⁷² vaan ne ovat ainoastaan keinoja siviiliprosessin ylimpien tavoitteiden saavuttamiseksi ja niiden argumenttiarvo on ainoastaan välillinen. Välittömyys-, suullisuus- ja keskitysperiaatteet liittyvät kiinteästi varmuusperiaatteen prosessi-instrumentaalisen tarkoituksenmukaisuusperiaatteen ilmaisemia tavoitteita. Näin ollen ko. periaatteet ovat tarkoituksenmukaisuusperiaatteen *keinoperiaatteita* ja saavat arvoperustansa kyseisestä periaatteesta. Tästä huolimatta erityisesti suullisuudella ja välittömyydellä voidaan katsoa olevan myös

⁶⁸ Tällöin on kuitenkin huomattava, että oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn periaate on osaltaan myös kokoava yläkäsite tietyille (jäljempänä tässä jaksossa läpikäytävälle) itsenäisille periaatteille (kontradiktorisuus, julkisuus, prosessuaalinen yhdenvertaisuus), joiden voidaan nähdä itsenäisesti ilmaisevan niiden taustalla olevia oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin arvoja.

⁶⁹ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 59–61, *Virolainen* 1995 s. 200 ss., *Jokela* I 1996 s. 43–45 ja *Huovila* 2003 s. 75–79. – Menettelyperiaatteita voidaan (kuten periaatteita yleensäkin) jäsentää monin eri tavoin. Ks. esim. *Leppänen* 1998 s. 31–32, joka jakaa menettelyperiaatteet tavoite- ja arvoperiaatteisiin. Tavoiteperiaatteita ovat *Leppäsen* jaottelussa varmuus- ja taloudellisuusperiaate, jotka yhdessä muodostavat tarkoituksenmukaisuusperiaatteen. Vastaavasti arvoperiaatteisiin kuuluvat asianmukaisuusperiaate ja eräät muut periaatteet. *Leppäsen* jaottelussa arvoperiaatteet merkitsevät siten prosessin itseisarvona olevia tavoitteita ja tavoiteperiaatteet prosessi-instrumentalistisia tavoitteita.

⁷⁰ Toisaalta on huomattava, että ratkaisuperiaatteiden merkitys korostuu muutoinkin lähinnä rikosprosessissa.

⁷¹ Ks. *Virolainen* 1995 s. 200. Ks. myös *Lindell* 2003 s. 65–67.

⁷² Ks. HE 1990:15 s. 6.

⁷³ Vapaan todistusharkinnan on katsottu edellyttävän ko. menettelyperiaatteiden toteuttamista. Ks. *Huovila* 2003 s. 75–76.

itseisarvoa oikeudenmukaisen ja kunnollisen oikeudenkäyntimenettelyn takajina.⁷⁴ Suullisuus ja välittömyys ovat omiaan edistämään oikeudenmukaisuuden toteutumista, koska tällöin oikeudenkäynnistä muodostuu aidosti kontradiktorinen dialogi kantajan, vastaajan ja tuomioistuimen välillä.⁷⁵ Keskeytyksen merkitys oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn kannalta on lähinnä siinä, että relevantti aineisto esitetään kerralla. Tällöin asianosaisten ja tuomioistuimen mahdollisuudet hallita oikeudenkäyntiaineisto ja hahmottaa se, mistä asiassa on kyse, paranevat.

Kontradiktorista periaatetta ja julkisuusperiaatetta on perinteisesti pidetty itsenäisinä oikeusperiaatteina, joilla on oma selkeästi itsenäinen arvonsa.⁷⁶ Nykyisin myös prosessuaalisen tasa-arvon (tai yhdenvertaisuuden) periaate on nostettu itsenäiseksi prosessuaaliseksi periaateekseen.⁷⁷ Edellä mainittujen periaatteiden voidaan katsoa juontuvan suoraan yhteiskunnassa vakiintuneista arvoista:⁷⁸ *kontradiktorisen periaatteen* taustalla on tasa-arvo sekä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuus; *julkisuusperiaatteen* taustalla yksilön oikeuksien suoja suhteessa julkiseen valtaan, demokraattinen kontrolli ja luottamuksen ylläpitäminen tuomioistuihin⁷⁹ sekä *prosessuaalisen yhdenvertaisuuden taustalla* tasa-arvo.

Kontradiktorinen periaate, julkisuusperiaate ja prosessuaalisen tasa-arvon periaate⁸⁰ palvelevat ensi sijassa oikeudenkäyntimenettelyn oikeudenmukaisuustavoitetta.⁸¹ Ne justifyoivat oikeudenkäyntimenettelyä kytkemällä tehdyn

⁷⁴ Ks. *Leppänen* 1998 s. 87. Ko. menettelyperiaatteet eivät kuitenkaan itsessään kytke prosessiin säännösjärjestelmän ulkopuolisia arvoja, vaan ne kuvaavat lainsäädännön sisällä vaikuttavia arvoja. Niiden voidaan siten sanoa olevan lähinnä tietyistä sääntökokonaisuudesta ilmeneviä yleisiä normeja (oikeudellisia yleistyksiä). Ks. myös *Huovila* 2003 s. 30.

⁷⁵ Ks. *Virolainen* 1995 s. 201 ja *Leppänen* 1998 s. 87.

⁷⁶ Ks. *Lappalainen I* 1995 s. 59.

⁷⁷ Ks. *Virolainen* 1995 s. 99–100 ja *Huovila* 2003 s. 83.

⁷⁸ Koska tavoitteen taustalta on aina löydettävissä jokin arvo ja toisaalta arvot voidaan ilmaista tavoitteina, periaatteiden luokittelun näkökulmasta näitä yksittäisiä periaatteita ei ole mahdollista erottaa em. ylätason tavoiteperiaatteista (tarkoituksenmukaisuudesta ja oikeudenmukaisesta oikeudenkäyntimenettelystä) arvo ja tavoite -dikotomian perustella; tavoiteperiaatteetkin ovat käytännössä myös arvoperiaatteita. (Vrt. *Leppänen* 1998 s. 32 ja 73. Ks. myös edellä av. 69). Yksittäiset itseisarvoiset menettelyperiaatteet eroavat kuitenkin em. tavoiteperiaatteista lähinnä siinä, että ne koskevat konkreettisempia yksittäiskysymyksiä prosessin sisällä. Sen sijaan tavoiteperiaatteet ovat yleisiä prosessin tavoitteita ja kulkua kokonaisuudessaan koskevia ylätason periaatteita.

⁷⁹ Ks. *Huovila* 2003 s. 48–50.

⁸⁰ Kontradiktorisesta periaatteesta ks. esim. *Virolainen* 1995 s. 212–224 ja *Ervo* 1996 s. 81–152, julkisuusperiaatteesta *Virolainen* 1995 s. 201–212 ja yhdenvertaisuusperiaatteesta *Virolainen* 1995 s. 99–100.

⁸¹ Kuten edellä todettiin, oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntimenettelyyn voidaan katsoa kuuluvan suuri joukko erilaisia osatekijöitä. Nimenomaan kontradiktorisuus, julkisuus ja prosessuaalinen tasa-arvo on yleisesti nostettu myös itsenäisiksi prosessiperiaateiksi. Suomen perustuslain 21.2 §:ssä mainitaan nimenomaisesti käsitellyn julkisuus, oikeus tulla kuulluksi, päätöksen perusteleminen ja muutoksenhakuoikeus oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin elementteinä.

ratkaisun oikeudenmukaiseksi miellettyihin em. arvoihin.⁸² Julkisuusperiaate on omiaan taustalla olevien arvojensa mukaisesti turvaamaan asianosaisten asemaa ja edistämään lainkäytön objektiivisuutta samalla, kun sillä on erityinen merkitys lainkäytön yleisen valvonnan kannalta. Kontradiktorinen periaate puolestaan toteuttaa (niin ikään periaatteen taustalla olevien arvojen mukaisesti) yhden oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin tärkeimmistä edellytyksistä eli oikeuden tulla kuulluksi prosessissa. Samalla se osaltaan mahdollistaa asianosaisten keskinäisessä suhteessa heidän prosessuaalisen tasavertaisuutensa toteutumisen. Vaikka kontradiktorisuus nähdään nykyisin em. tavoin voimakkaasti oikeudenkäyntimenettelyn oikeudenmukaisuutta varmistavana periaatteena, asianosaisten riittävä mahdollisuus ajaa asiaansa (esittää vaatimuksensa, todisteensa, perusteensa ja lausua vastapuolen vaatimuksista, todisteista ja perusteista) auttaa asian selvittämistä ja edistää siten myös oikeudenkäynnin varmuustavoitetta. Näin ollen kontradiktorinen periaate on yhtäältä itsenäinen oikeusperiaate mutta toisaalta osaltaan myös varmuusperiaatteen keinoperiaate.

Rooliperiaatteisiin kuuluvat käsitteparit *määräämisperiaate* (eli dispositiivinen periaate) ja *virallisperiaate* (eli offisiaaliperiaate) sekä *käsittely-* ja *tutkintaperiaate*.⁸³ Rooliperiaatteilla on yhteys yhteiskunnan valtarakenteisiin ja ne heijastavat kulloinkin vallalla olevaa käsitystä yhteiskunnan ja yksilön välisestä suhteesta.⁸⁴ Toisaalta rooliperiaatteita on käytetty lainsäädännöstä ilmenevien tärkeimpien asianosaisten ja toisaalta tuomioistuimen tehtäviä ja määräämisoi-keutta koskevien normien systematisoinnissa, koska rooliperiaatteiden on katsottu ilmentävän vain yleisesti prosessin piirteitä.⁸⁵ Rooliperiaatteet nähdään tällöin positiivisoikeudellisten sääntöjen samankaltaisuutta ilmaisevina käsitteinä.⁸⁶ Nämä periaatteet eivät siis kytke prosessiin järjestelmän ulkopuolisia arvoja, vaan ne kuvaavat lainsäädännön sisällä olevia arvoja ja toimintamalleja.

Määräämisperiaate tarkoittaa asianosaisten päättävältä oikeudenkäynnin aloittamisesta ja lopettamisesta (etenemisestä) ja prosessin kohteesta eli vaatimusten sisällöstä.⁸⁷ Asianosaiset voivat disponoida prosessin kohteesta mm. myöntämällä kanteen oikeaksi tai luopumalla kanteesta. Määräämisperiaatteen mukaan tuomioistuin ei voi tuomita muuta tai enempää kuin mitä kantaja on vaatinut (OK 24:3.1).⁸⁸ Tuomioistuin ei voi myöskään ottaa huomioon tosi-

⁸² Ks. Pölönen 2003 s. 38.

⁸³ Ks. Virolainen 1995 s. 262.

⁸⁴ Määräämis- ja käsittelyperiaatteiden on katsottu olevan yhteydessä liberalistiseen oikeusvaltiokäsitykseen, ja vastaavasti virallis- ja tutkintaperiaatteilla on nähty olevan yhteys mm. itsevaltiuteen ja totalitarismiin. Ks. Virolainen 1995 s. 273.

⁸⁵ Ks. Virolainen 1995 s. 261.

⁸⁶ Ks. Pölönen 2003 s. 35.

⁸⁷ Ks. Virolainen 1995 s. 262 ja Lindell 2003 s. 54.

⁸⁸ Tästä sidonnaisuudesta kannevaatimukseen on käytetty nimitystä vaatimistaakka. Ks. Westberg 1988 s. 67–68, Virolainen 1995 s. 269–270 ja Lappalainen I 2001 s. 353. Kannevaatimusten

seikkaa, johon asianosaiset eivät ole vedonneet (OK 24:3.2).⁸⁹ Määräämisperiaate merkitsee niin ikään, että riidattomat ja tunnustetut tosiseikat tulevat automaattisesti tuomion perusteeksi.⁹⁰

Virallisperiaate puolestaan tarkoittaa, että tuomioistuim voi riippumatta asianosaisten vaatimuksista (itsenäisesti) toimia prosessissa ja esim. ryhtyä tiettyyn prosessitoimeen tai perustaa tuomionsa sellaiseen tosiseikkaan, johon asianosaiset eivät ole vedonneet.⁹¹ Kun käsittelyssä noudatetaan virallisperiaatetta, asianosaisten yksimielisyys ei sellaisenaan määrää jutun lopputulosta. Kanne on hyväksyttävissä vain, jos tuomioistuin katsoo lain vaatimien ulkoprosessuaalisten edellytysten olevan olemassa.⁹² Tällöin oikeussuojaa siis annetaan asianosaisen tahdosta riippumatta eli tuomioistuin toimii viran puolesta (ex officio).⁹³ Virallisperiaatteen taustalla (ja siis asianosaisten sopimusvapauden) puuttumisen syynä on yleensä asiaan liittyvä *julkinen intressi* tai se, että asiassa annettavalla tuomiolla on *vaikutusta myös prosessin ulkopuolisten asemaan*.

Käsittely- ja tutkintaperiaatteet liittyvät asianosaisten ja tuomioistuimen väliseen työnjakoon. Käsittelyperiaatteen sisältönä on, että asianosaisten tehtävänä on huolehtia oikeudenkäynnissä vaatimusten perusteena olevien tosiseikkojen esittämisestä ja todisteiden hankkimisesta. Tuomioistuimella on tältä osin passiivinen rooli, ja tuomioistuin keskittyy vain asian ratkaisemiseen asianosaisten esittämän aineiston perusteella. Tutkintaperiaatteeseen puolestaan kuuluu, että tuomioistuin huolehtii ratkaisun kannalta relevanttien tosiseikkojen selvittämisestä.

Määräämisperiaatetta ja käsittelymenetelmää noudatetaan jutuissa, joissa riidan kohteena oleva vaade kuuluu sopimusvapauden piiriin. Kyse on siis ns. dispositiivisista jutuista. Virallisperiaate ja tutkintamenetelmä liittyvät puolestaan indispositiivisiin juttuihin, ts. juttuihin, ”joissa sovinto ei ole sallittu”. Kuten jäljempänä tässä tutkimuksessa havaitaan, virallisperiaatteella on merkitystä myös kiinteistöhypoteekkiprosessissa, vaikka suorituksen vaatiminen panttikohteen arvosta onkin lähtökohtaisesti normaali dispositiivinen riita-asia.

sitovuudesta tarkemmin ks. *Sjöström* 1948 s. 17–19, *Virolainen* 1988 s. 170, *Westberg* 1988 passim, *Gomard* 1994 s. 372–373, *Hov* 1994 s. 313–316 ja *Skoghøy* 2001 s. 700–703.

⁸⁹ Oikeustositseikkasidonnaisuudessa on kyse väittämistaakasta. Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 399–407.

⁹⁰ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 86–87.

⁹¹ Ks. *Lindell* 2003 s. 54.

⁹² Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 87.

⁹³ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 86.

3.4 PANTTIOIKEUDEN TEHOKKUUS, SIVIILIPROSESSIPERIAATTEET JA HYPOTEEKKIPROSESSI

Panttioikeuden tavoitteena on turvata velkojan saatava mahdollisimman tehokkaasti. Kuten edellä jaksossa 2.2 todettiin, panttioikeuden tehokkuus riippuu osaltaan panttioikeuden realisointifunktion tehokkuudesta. Realisointifunktion tehokkuuteen puolestaan vaikuttaa se, miten panttikohteen realisointi ylipäättään järjestetään. Kiinnityspanttioikeuden osalta realisointi on säädetty tapahtuvaksi viranomaistoimin ja edellyttäen tuomioistuimesta hankittua täytäntöönpanoperustetta. Koska hypoteekkiprosessissa on lähtökohtaisesti kyse normaalist oikeudenkäynnistä, hypoteekkiprosessissa tulevat sovellettavaksi tavanomaisen siviiliprosessin tapaan siviiliprosessia säätelevät em. oikeusperiaatteet varmuus- ja oikeudenmukaisuusvaatimuksineen; hypoteekkiprosessiin liittyvissä ongelmatilanteissa ko. prosessiperiaatteet ohjaavat siis osaltaan laintulkintaa.⁹⁴ Samalla tämä tarkoittaa myös, että kiinnityspanttioikeuden realisointifunktion tehokkuudelle (nimenomaan täytäntöönpanoperusteen hankkimisen osalta) – ja siten myös ylipäättään koko kiinnityspanttioikeuden tehokkuudelle vakuusoikeutena – on oma merkityksensä niin oikeudenkäyntimenettelyn suorilla taloudellisilla kustannuksilla, virhekustannuksilla, moraalisisilla kustannuksilla kuin prosessihyödyilläkin. Edellä mainituista syistä jäljempänä tutkimuksen luvuissa 4–7 on aiheellista kiinnittää huomiota prosessin varmuus-, oikeudenmukaisuus- ja taloudellisuustavoitteisiin harkittaessa eri ongelmatilanteisiin liittyviä ratkaisuvaihtoehtoja. Kyse on tällöin pääasiallisesti yhtäältä *hypoteekkiprosessin tehokkuuden* (nopeus ja kustannusten minimointi) ja toisaalta sen *oikeudenmukaisuuden* (varmuus ja menettelyn oikeudenmukaisuus) *yhteensovittamisesta*.

Tässä yhteydessä on syytä huomata, että – kuten tutkimuksen (jakso 1.1.1) alussa havaittiin – ylivoimaisesti suurin osa hypoteekkiprosessista käsitellään *summaarisessa menettelyssä*. Tällaisissa selvissä tapauksissa oikeudenkäynnissä korostuvat nimenomaan *tehokkuusnäkökohdat*, jolloin varmuus- ja oikeudenmukaisuustavoitteiden painoarvo jää väistämättä vähäisemmäksi. Asianosaisten välillä ei tällöin yleensä edes ole aitoa riitaa tai oikeudellista erimielisyyttä panttivastuusta ja sen täytäntöönpanosta. Sen sijaan pantinhaltija ei (esim. koska hänellä ei ole käytettävissään siihen varoja) pysty lunastamaan tai ei jostain syystä⁹⁵ halua lunastaa panttiobjektia vapaaksi panttivastuusta.

⁹⁴ Hypoteekkiprosessiin liittyvien ongelmien tarkastelussa nousee siten esille myös pantinhaltijan oikeussuojan ja toisaalta panttioikeuden ja perintäprosessin tehokkuuden yhteensovittaminen.

⁹⁵ Tällainen syy voi olla esim. se, että pantinomistajalle on hänen hallussaan olevalla rahoitusomaisuudella suurempi arvo kuin panttikohteella. Panttina voi olla esim. metsätila, joka ei pantinantajalle ole mitenkään tarpeellinen taikka tärkeä päinvastoin kuin hänen tilillään oleva vakuuden arvoa vastaava rahamäärä.

Mikäli myös summaarisessa prosessissa erityisesti korostettaisiin oikeudenmukaisuuden ja varmuuden vaatimusta, merkitsisi se prosessista aiheutuvien suoranaisten kustannusten kasvamista⁹⁶ ja samalla summaarinen prosessi menettäisi osan olemassaolonsa oikeutuksesta. Summaarisessa prosessissa varmuusperiaate tulee esille lähinnä siinä, että yksipuolista tuomiota ei voida antaa vastaajaa vastaan siltä osin kuin kanne on selvästi perusteeton. Vastaavasti summaarisen menettelyn oikeudenmukaisuusvaatimuksen osalta keskeistä on erityisesti se, että vastaajalle on varattu mahdollisuus halutessaan osallistua prosessiin ja hänellä on myös mahdollisuus saattaa asia käsiteltäväksi täystutkintaisessa oikeudenkäyntimenettelyssä. Tämä näkökulma ja siihen liittyvät seikat tulevat korostetusti esille mm. arvioitaessa kuulutustiedoksiannon käyttömahdollisuutta yksipuolisen kiinteistöhypoteekkituomion tiedoksiannossa (jäljempänä jakso 6.2) ja punnittaessa mahdollisuutta kiinnityspanttioikeuden suoraan, ilman tuomiota tapahtuvaan täytäntöönpanoon (jakso 7.2). Myös tarkasteltaessa asialegitimaatiokysymystä kiinteistöhypoteekkiprosessissa (jakso 4.3.4) joudutaan arvioimaan MK 13:11:n mukaisia vastaajalegitimaatiovaihtoehtoja kontradiktorisen periaatteen valossa. Tämä johtuu siitä, että MK 13:11:n mukaan kiinteistöhypoteekkikanne on mahdollista nostaa sellaista lainhuudonhaltijaa vastaan, joka ei kuitenkaan enää tosiasiallisesti omista panttikiinteistöä.

3.5 OIKEUDENKÄYNNIN JA TÄYTÄNTÖÖNPANON VÄLISESTÄ SUHTEESTA

3.5.1 Täytäntöönpano oikeudenkäynnin jatkeena

Ulosotossa pannaan täytäntöön riita- tai rikosasiassa asetettu, tuomioon tai muuhun ulosottoperusteeseen sisältyvä yksityisoikeudellinen velvoite (UL 1:1.1), jollei sitä tuomionkaan antamisen jälkeen ole vapaaehtoisesti täytetty. Ulosotto on sitä edeltävän oikeudenkäynnin jatke. Siviiliprosessi voidaan siten nähdä *kaksivaiheisena menettelynä*: ensimmäisenä vaiheena *oikeudenkäynti*, jossa kantajan vaatimuksen oikeellisuus tutkitaan, ja toisena vaiheena *ulosotto*, jossa tuomioistuimen vahvistama kantajan vaatimus pannaan täytäntöön.⁹⁷ Ulosotto on osa siviiliprosessia prosessikäsitteen laajassa merkityksessä.⁹⁸ Ulosoton tehtävänä on em. tavoin tuomiossa tai muussa ulosottoperusteessa

⁹⁶ Ks. myös Virolainen LM 1999 s. 127.

⁹⁷ Ks. esim. Hov 1994 s. 43, Jauernig 1999b s. 1 ja Havansi 2000 s. 6–7.

⁹⁸ Ks. Ellilä 1970 s. 19–20. Oikeudenkäyttöön (prosessiin) voidaan katsoa kuuluvan kaikki ne toimenpiteet, joita valtio käyttää hyväkseen oikeusjärjestyksen osoittamien oikeuksien ja velvollisuuksien ylläpitämiseksi. Ks. Kallenberg I 1923 s. 2.

asetetun velvoitteen⁹⁹ täytäntöönpano julkista valtaa käyttämällä;¹⁰⁰ ulosotto on viimekätinen tae siitä, että materiaallinen oikeus toteutuu yksittäistapauksessa. Näin ollen myös ulosotto on perimmiltään *oikeussuojan antamista hakijalle (ulosoton oikeussuojafunktio)*.¹⁰¹

Paitsi aineellisen oikeuden toteuttajana konkreettisessa yksittäistapauksessa ulosotto myötävaikuttaa aineellisen (yksityis)oikeuden toteutumiseen yleisemminkin. Tehokkaan ulosottomenettelyn olemassaolo on omiaan ohjaamaan ihmisten käyttäytymistä niin, että he pyrkivät noudattamaan aineellisen oikeuden säännöksiä vapaaehtoisesti (*ulosoton ohjausfunktio*). Käytännössä tämä tarkoittaa mm. maksuvelvoitteiden osalta ihmisten maksumoraalia vahvistavaa vaikutusta. Merkitessään tuomiossa vahvistetun oikeustilan faktista toteuttamista ulosotto ylläpitää myös kunnioitusta tuomioistuinten ratkaisuja kohtaan.¹⁰² Näin ulosoton ohjausfunktioilla on huomattava merkitys koko siviiliprosessin ohjausfunktioille, sillä oikeudenkäynnin sanktiomekanismi jäisi vajaaksi (käytännössä merkityksettömäksi), jollei oikeudenkäynnin lopputulosta tarvitsi kuitenkaan noudattaa.

Siviiliprosessin kolmantena funktiona mainitun konfliktien ratkaisutehtävän merkitys ulosotossa on kahta edellistä tehtävää huomattavasti vähäisempi. Tämä johtuu siitä, että riita on jo ratkaistu ulosottoa edeltäneessä oikeudenkäynnissä eikä täytäntöönpanoviranomaisille enää kuulu oikeudenkäynnin lopputuloksen oikeellisuuden arvioiminen. Oikeudenkäynti on se menettely, jossa konflikti ratkaistaan; ulosottoa ei enää haeta riidan ratkaisemiseksi.¹⁰³ Kokonaan vailla merkitystä konfliktien ratkaisu ei kuitenkaan ole ulosotossakaan, mutta kyse on tällöin kuitenkin vain *itse täytäntöönpanoon liittyvien riitaisuuksien ratkaisemisesta*. Ulosottomies on velvollinen ratkaisemaan tällaiset riitaisuudet, jos kysymys on pelkästään oikeudellisesta epäselvyydestä.¹⁰⁴ Sen sijaan

⁹⁹ Oikeusjärjestyksessä säännelty velvoite (ja vastaavasti oikeus) on olemassa silloin, kun velvoitteen perustavat tosiseikat ovat käsillä (esim. saamisoikeus on olemassa silloin, kun saamisoikeuden perustava asianmukainen sopimus on syntynyt ja muut oikeuden perustamisen edellytykset täyttyvät). On huomattava, että oikeuden toteutuminen ja oikeussuojan saaminen oikeudenkäynnin avulla eivät kuitenkaan ole kiinni pelkästään vaadittavien tosiseikkojen ulkoprosessuaalisesta olemassaolosta. Lisäksi vaaditaan, että tietyn oikeuden konstituoiivien seikkojen olemassaolo myös *pystytään osoittamaan oikeudenkäynnissä*. Käytännössä subjektiivisen oikeuden sisältö toteutuu prosessin kautta sellaisena kuin se ilmenee oikeudenkäynnissä esitettyjen faktojen perusteella eikä siis välttämättä objektiivisen ulkoprosessuaalisen tunnusmerkistön mukaisesti.

¹⁰⁰ Ks. Linna – Leppänen 2003 s. 16.

¹⁰¹ Ks. Wrede 1927 s. 3–4, Koulumäki 1988 s. 1 ja Linna – Huopli LM 2001 s. 601. Pakkotäytäntöönpanosta oikeussuojatehtävän toteuttamisesta ks. myös Gaul ZZP 1999 s. 142–144.

¹⁰² Ks. Linna – Leppänen 2003 s. 16. Esim. maksuvelvollisuutta koskevilla säännöksillä, oikeudenkäyntinormeilla tai edes ko. oikeudenkäyntinormien soveltamisella ei olisi yhteiskunnassa todellista merkitystä ilman mahdollisuutta pakkotäytäntöönpanoon. Ks. Välimäki 1994 s. 17 ja Linna – Huopli LM 2001 s. 602.

¹⁰³ Ks. Linna – Huopli LM 2001 s. 603.

¹⁰⁴ Ks. Havanski 2000 s. 146.

sikäli kuin asia on näytöllisesti epäselvä, täytäntöönpanoa koskeva riitainen kysymys voidaan osoittaa ratkaistavaksi erillisessä välioikeudenkäynnissä (ks. UL 9:6.1).¹⁰⁵

Edellä mainituilla perusteilla voidaan sanoa, että ulosoton oikeussuojafunktiolla ja ohjausfunktiolla on erottamaton liityntä oikeudenkäynnin vastaaviin funktioihin. Toteuttaessaan konkreettisesti oikeudenkäynnissä vahvistetun lopputuloksen ulosotto on se viimekätinen oikeusinstituutti, joka yhtäältä varmistaa oikeussuojan tosiasiallisen toteutumisen ja joka toisaalta merkitsee ihmisten käyttäytymiseen vaikuttavaa faktista sanktiomekanismia. Ilman pakkotäytäntöönpanoa niin oikeudenkäynnin oikeussuojafunktion kuin sanktiofunktioikin jäisi lopulta toteutumatta. Sen sijaan konfliktinratkaisufunktio liittyy leimallisesti oikeudenkäyntiin, eikä sillä ole samanlaista painoarvoa pakkotäytäntöönpanossa.

Kiinnityspanttivastuun osalta ulosotto on keskeinen osa panttioikeuden realisointifunktiota. Toteuttaessaan panttioikeuden materiaallisen sisällön ulosotto merkitsee nimenomaan pantinhaltijan oikeussuojan toteuttamista. Sen sijaan kiinnityspanttikohteiden osalta ulosoton ohjausvaikutuksella ei voida välttämättä sanoa olevan suoraa merkitystä, koska panttioikeus (kuten edellä on todettu) voidaan jäsentää oikeudeksi, joka ei sisällä pantinomistajalle kuuluvaa aktiivista toimimisvelvoitetta. Tosiasiallisesti ulosotto (samoin kuin tuomioistuinprosessikin) osana panttioikeuden realisointifunktiota voi kuitenkin vaikuttaa siten, että pantinhaltija päättää lunastaa panttikohteen vapaaksi panttivas-
tuusta esim. käteisvaroillaan.

Ulosoton päätavoitteena on mahdollisimman tehokas täytäntöönpano. Ulosotossa korostuvat prosessiekonomiatavoitteet (nopeus ja halpuus) voimakkaammin kuin siviiliprosessissa. Tämä johtuu siitä, että täytäntöön pantavan oikeuden olemassaolo on jo tuomioistuimessa tutkittu ja ulosotossa on enää kyse tuomion täytäntöönpanosta.¹⁰⁶ Ulosoton tehokkuuden periaatetta rajoittaa vaatimus vastaajan oikeusturvasta myös täytäntöönpanovaiheessa.¹⁰⁷ *Linna – Leppänen* on todennut, että ulosoton oikeusturvakysymykset aktualisoituvat

¹⁰⁵ Myös se, että ulosottomiehen tulee ulosottoasiassa edistää vastaajan omatoimisuutta ja asianosaisten välistä sovinnollisuutta sopivalla tavalla (UL 1:19), voidaan nähdä konfliktinratkaisujatuksen ilmentymänä. Sovinnollisuuden edistäminen tarkoittaa tällöin lähinnä sopimista siitä, miten tuomiossa jo asetettu velvoite pyritään täyttämään. Ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 17.

¹⁰⁶ Ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 18–19.

¹⁰⁷ Ks. *Ellilä* 1970 s. 12. Ulosoton tehokkuuden ja oikeusturvan välisessä suhteessa on kyse ulosotossa noudatettavasta suhteellisuuseriaatteesta. Suhteellisuuseriaate merkitsee, että täytäntöönpanotoimien on oltava täytäntöönpanon kannalta tarpeellisia mutta myös oikeassa suhteessa tavoitteeseen nähden. Ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 22. Suhteellisuuseriaate on saanut nykyisin (1.3.2004 lukien) ilmaisunsa myös laissa (ks. UL 1:19).

Tehokkuudesta ja oikeussuojavaatimuksesta täytäntöönpanomenettelyissä sekä ko. periaatteiden yhteensovittamisesta ja siihen liittyvistä ongelmista myös ks. *Koulu Oikeus* 1996 s. 185–196, *Linna Oikeus* 1996 s. 295–309 ja *Koulu DL* 1999 s. 691–702.

erityisesti maksuvelvoitteen täytäntöönpanossa, koska siinä vasta ulosottomies ratkaisee, mihin omaisuuteen täytäntöönpano kohdistetaan.¹⁰⁸ Tähän liittyy usein kysymys paitsi velallisen myös sivullisen oikeusturvasta. Tässä suhteessa hypoteekkiprosessiin liittyy kuitenkin *täytäntöönpanovaiheessa* vähemmän ulosmittauskohteen valikoitumiseen ja sivullisten oikeusturvaan liittyviä oikeudellisia ongelmia kuin normaaliin velkomusprosessiin. Täytäntöönpanon kohdehan vahvistetaan ja panttikohteen omistussuhteet selvitetään jo tuomioistuin-vaiheessa.¹⁰⁹ Lisäksi (jäljempänä jaksossa 6.5.2 esitettävien tavoin) panttioikeuden sitovuudesta seuraa, että hypoteekkituomio sitoo myös hypoteekkiprosessissa vastaajana olleen pantinomistajan seuraajia, jolloin täytäntöönpano tuomion nojalla voidaan kohdistaa automaattisesti myös panttikohteen uuteen omistajaan.

3.5.2 Oikeudenkäynnin lopputulos täytäntöönpanon perustana

Kuten edellä havaittiin ulosoton ja oikeudenkäynnin tehtävien tarkastelussa, ulosotto on oikeudenkäynnin jatke, jossa pannaan konkreettisesti täytäntöön tuomiossa vahvistettu suorituskäsky. Täytäntöönpanon perustana on oikeudenkäynnissä annettu tuomio, joka osoittaa täytäntöönpanossa toteutettavan suorituksen sisällön. Koska oikeudenkäynnissä on ratkaistu, mitä asiassa on pidettävä oikeana lopputuloksena, jo kertaalleen ratkaistun asian uudelleentutkinta samoilla perusteilla ei voi ulosottovaiheessa olla sallittua.¹¹⁰ Ulosottomies on sidottu tuomion ulkonaiseen sanamuotoon, eikä tuomion sisältöön täytäntöönpanossa siis voida enää puuttua.

¹⁰⁸ Linna – Leppänen 2003 s. 20.

¹⁰⁹ Toisaalta tämä tarkoittaa, että tuomioistuinvaiheessa nousee esille täytäntöönpanokohteen ennalta määrätymisen aiheuttamia erityispiirteitä. Mm. näitä erityispiirteitä pyritään selvittämään tässä tutkimuksessa.

¹¹⁰ Ks. esim. Kurvinen Ulosotto 1984 s. 61, Havansi – Halila 1986 s. 66–68, Koulu 1986 s. 484–485, Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Töyrylä 1987 s. 10, Gregow SvJT 1992 s. 5–6, Välimaa 1994 s. 9, Linna Oikeus 1996 s. 295 ja Gregow 1996 s. 86.

Tuomion sitovuuden tarkastelu tässä yhteydessä koskee pelkästään ennen tuomion antamista olemassa olleiden seikkojen vaikutusta tuomion ulosotto-oikeudelliseen sitovuuteen. Sen sijaan tuomion jälkeen tapahtuneiden muutosten (facta supervenientia) osalta tilanne on toinen ja ulosottomies joutuukin ottamaan kantaa tällaisiin väitteisiin. Ks. Halila – Havansi 1986 s. 67–73, Koulu 1988 s. 221–283 ja Linna – Leppänen 2003 s. 144–153.

Ks. myös KKO 1979 II 40: ”Kiinteistön myyjä oli hakenut maksamattomalle kauppahinnalle kiinnitystä MK 11 luvun 2 §:ssä säädettyssä ajassa. Kiinnityspäätöksessä, joka oli saanut lainvoiman, oli saatavan etuoikeus kuitenkin vahvistettu kiinnityksen vahvistamispäivästä eikä kaupan-tekopäivästä. Koska ulosottomiehellä ei ollut oikeutta tutkia kiinnityspäätöksen lainmukaisuutta, määrättyi saatavan etuoikeus kiinteistön pakkohuutokaupassa kiinnityspäätöksen mukaisesti kiinnityksen vahvistamispäivästä.”

Kysymystä tuomion (ja yleisemmin ulosottoperusteen) sitovuudesta voidaan lähestyä myös niin, että mitä enemmän ulosotossa olisi mahdollista esittää täytäntöönpanoperustetta ja sen taustalla olevaa aineellisoikeudellista suhdetta koskevia väitteitä, sitä vähemmän olisi tarvetta tutkia asia etukäteen tuomioistuimessa. Laaja väitteidenteko-oikeus ja väitteiden tutkimismahdollisuus ulosotossa merkitsevät äärimmilleen vietyä asian aineellisoikeudellisen sisällön käsittelyä ulosottovaiheessa (de facto tuomioistuinprosessia ja siis oikeudenkäynnin ja täytäntöönpanon sulautumista toisiinsa).

Em. kysymys liittyy keskeisesti yksityisoikeudellisten velvoitteiden suoraan (ilman tuomiota tapahtuvaan) täytäntöönpanomahdollisuuteen.¹¹¹ Suora täytäntöönpantavuus vaatii, että velallinen voi ulosottovaiheessa esittää kaikki väitteensä suoritusvaatimusta vastaan. Jotta tällöin vältettäisiin ulosoton muuttuminen täytäntöönpanotehtävänsä ohella myös oikeudenkäyntimenettelyksi, on tarkoituksenmukaista lähteä siitä, että velallisen tehdessä veloitetta koskevan väitteen asia siirretään tuomioistuin käsittelyyn.¹¹² Näin velallinen saa aina osakseen mm. PL 21 §:ssä ja EIS 6 artiklassa taatun oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin tuomioistuimessa eikä mahdollisuus suoraan täytäntöönpantavuuteen sellaisenaan loukkaa velallisen oikeuksia.

Ulosottoperusteen tutkimiskielto koskee sekä ulosottoperusteen materiaalista (oikeuskysymykset ja näyttökysymykset) että siihen johtaneen oikeudenkäynnin (tai muun menettelyn) prosessuaalista oikeellisuutta.¹¹³ Ulosottovaiheessa toteutetaan vain täytäntöönpanoperusteessa määrätty suorituskäsky eikä tuomion aineellisoikeudellisella oikeellisuudella ole tällöin lähtökohtaisesti merkitystä.¹¹⁴ Täytäntöönpanon kannalta tuomion liityntä aineelliseen oikeuteen on katkennut; ulosottoviranomainen soveltaa *tuomiota* – ei sen taustalla olevia siviilioikeudellisia säännöksiä.¹¹⁵

Ulosottoperusteen sisällön tutkimisesta on pidettävä erillään tuomion *tulkinta*, joka kuuluu ulosottoviranomaisen tehtäviin. Tuomion tulkinta on sidottu tuomion objektiiviseen sanamuotoon; ulosottoperusteen ilmauksille voidaan siis lähtökohtaisesti antaa vain niiden kielellinen merkitys.¹¹⁶ Tämä tulkintalähtökohta on suoraan seurausta kiellosta tutkia ulosottoperusteen oikeellisuutta. Vapaa tulkintamahdollisuus voisi merkitä myös tuomion aineellisoikeudellisen sisällön muuttumista siitä, mitä

¹¹¹ Suomen osalta tätä mahdollisuutta de lege ferenda tarkastellaan jäljempänä jaksossa 7.2.

¹¹² Näin esim. Norjassa ja Tanskassa (ks. edellä jaksot 2.4.2 ja 2.4.3). Suomessa VeroUL:n mukaan suoraan täytäntöönpantavien verojen ja julkisoikeudellisten maksujen osalta velallisella on mahdollisuus saattaa asian oikeellisuus tutkittavaksi tekemällä perustevalitus. Ks. VeroUL 8 §.

¹¹³ Täytäntöönpanoa koskevat säännökset perustuvat siihen lähtökohtaan, että täytäntöönpantava ratkaisu on aineellisesti oikea.

¹¹⁴ Ks. Westberg 1988 s. 288–289 ja 522–523.

¹¹⁵ Ks. Olivecrona 1943 s. 173 ja 175, Halila – Havansi 1986 s. 82 ja Linna – Leppänen 2003 s. 59.

¹¹⁶ Ks. Koulou 1986 s. 484–485.

tuomioistuimien on asiassa tarkoittanut. Jos tuomio (tai muu ulosotto-peruste) on niin epäselvä, että siitä ei käy ilmi, mihin vastaaja on velvoitettu, tuomioistuimen (tai muun ulosotto-perusteen antajan) eikä ulosottoviranomaisen tehtävänä on korjata epäselvyys (UL 3:9).¹¹⁷

Ulosotto-perusteen tutkimiskielto merkitsee käytännössä sitä, että velallinen ei voi ulosotossa menestyksellisesti vedota sellaiseen vastatosisekkaan, joka viittaa *ulosotto-perusteen syntyä edeltäneeseen aikaan*. Tältä osin tuomio korvaa paitsi ne tosiseikat, joihin velallinen oikeudenkäynnissä vetosi, myös ne tosiseikat, joihin hän ei ole vedonnut, vaikka olisi sen oikeudenkäynnissä voinut tehdä. Tuomio siis prekludoi kaikki vastatosisekkat, jotka ovat olleet olemassa ennen tuomion antamista.¹¹⁸

Vaikka tuomiossa ratkaistun riitakysymyksen ulosotto-oikeudellinen uudelleentutkimiskielto on samansisältöinen kuin tuomion oikeusvoimainstituutiossa, ulosotto-oikeudellisen uudelleentutkimiskielto taustalla ei ole tuomion oikeusvoimavaikutus vaan *työnjako* siviiliprosessin sisällä. Tästä on selkeänä osoituksena se, että tuomion täytäntöönpanoon voidaan ryhtyä, vaikka tuomio ei olisikaan vielä lainvoimainen (ks. UL 2:4–10). Yksityisoikeudellisten veloitteiden aineellinen tutkiminen kuuluu siis tuomioistuimille ja tuomioistuimien ratkaisujen täytäntöönpano ulosottoviranomaisille.¹¹⁹ Ulosottoviranomaisella *ei ole asiallista toimivaltaa* tutkia tuomioistuimen ratkaistavaksi kuuluvia kysymyksiä.

Vaikka tuomio edellä kuvatuin tavoin siis sitoo ulosottomiestä, nousee esille kysymys, voisiko kuitenkin olla olemassa tilanteita, jotka oikeuttaisivat poikkeamaan tuomion em. sitovuuslähtökohdasta. Kysymystä on lyhyesti käsitellyt *Halila – Havansi*. He ovat todenneet, että ääritapauksissa tuomioistuimen ja ulosottoviranomaisen toimivaltajaosta on voitu tinkiä.¹²⁰ Esimerkkinä he ovat viitanneet vanhaan ratkaisuun KKO 1934 II 127. Ratkaisussa oli kyse siitä, että lainvoimaisella lainhakupäätöksellä koko kiinteistö oli tuomittu käytettäväksi velkojan saatavan maksamiseen ja samalla julistettu se ulosmitatuksi. Kun ulosottomies oli pakkohuutokauppaa toimittaessaan havainnut velallisen omistavan tilasta vain puolet, johon tilanosuuteen ko. päätökseen johtanut kiinnitys-kin oli vahvistettu, koko kiinteistöä ei voitu lainvoimaisesta päätöksestä huolimatta pakkomyydä vaan ulosottomiehellä oli oikeus myydä vain velallisen omistama ja kiinnitetty osa kiinteistöstä.

¹¹⁷ Ulosotto-perusteen epäselvyydestä ks. tarkemmin esim. *Linna – Leppänen* 2003 s. 75–78.

¹¹⁸ Ks. *Koulu* 1988 s. 270–271. Tuomion eksekutiivisella sitovuudella on siis käytännössä täysin samanlainen merkitys kuin tuomion oikeusvoimavaikutuksella, joka prekludoi tuomion taustalla olevat oikeustosisekkat. Ks. *Ekelöf – Bylund – Boman* III 1998 s. 107.

¹¹⁹ Ks. *Halila – Havansi* 1986 s. 67 ja *Välilä* 1994 s. 11.

¹²⁰ *Halila – Havansi* 1986 s. 67. Ks. myös *Havansi* 2000 s. 163 loppuviite 54.

Edellä mainittu tapaus on kuitenkin tulkittavissa myös niin, että vaikka saatava on määrätty maksettavaksi koko kiinteistöstä, täytäntöönpano on ollut oikeudellisesti mahdotonta kiinnittämättömän kiinteistön osalta. Velkojalahan ei ole ollut olemassa sellaista kiinnitettyä panttivelkakirjaa, jonka nojalla hän olisi täytäntöönpanovaiheessa ollut oikeutettu saamaan suorituksen kiinnittämättömästä osasta kiinteistöä ja täytäntöönpano tältä osin voitu ylipäättään toimittaa. Näin tuomio on kiinnittämättömän kiinteistön osalta ollut de facto tehoton.¹²¹ Tehottoman tuomion nojalla ulosottomiehellä ei ole ollut mahdollisuutta ryhtyä täytäntöönpanotoimiin. Ratkaisu ei siis – paitsi vanhuudestaan myöskään em. perusteilla sisällöstään johtuen – ole välttämättä erityisen painava argumentti tarkasteltaessa mahdollisuutta poiketa tuomion eksekutiivisesta sitovuudesta.

Oikeudenkäynti ratkaisee riita-asian lopullisesti eikä tuomioistuिन voi itsensä muuttaa edes kiistattomasti virheellistä lainvoiman saanutta tuomiotaan. Näin ollen merkitsisi ulosottomiehen mahdollisuus kieltäytyä panemasta täytäntöön tuomiota, jonka täytäntöönpano ei virheellisyydestä huolimatta ole tosiasiallisesti tai oikeudellisesti mahdotonta, huomattavaa tuomiovallan uskonnista ulosottomiehelle.¹²² Ulosottomiehellä olisi käytännössä suurempi valta tuomion oikeellisuuden tutkimiseen kuin tuomion antaneella tuomioistuimella. Kun tällaista virheellistä tuomiota vastaan ovat käytettävissä ylimääräiset muutoksenhakekeinot (kantelu menettelyvirheiden ja purku aineellisten virheiden osalta¹²³), eivät myöskään oikeusturvanäkökohdat edellytä, että ulosottomiehellä tulisi olla mahdollisuus tutkia tuomion oikeellisuus ja jättää virheellinen tuomio (edes ääritapauksissa) panematta täytäntöön.¹²⁴ Lisäksi mahdollisuus poikkeamiin tietyissä tilanteissa tuomion eksekutiivisesta sitovuudesta johtaisi hankaliin rajanvetokysymyksiin siitä, minkälainen virhe tuomiossa oikeuttaa ulosottomiehen luopumaan lainvoimaisen tuomion täytäntöönpanosta.¹²⁵

Edellä mainituilla perusteilla onkin selkeintä ja perustelluinta ottaa lähtökohdaksi se, että tuomioistuinten ja täytäntöönpano-organin välinen toimivalta-jaon periaate on poikkeukseton. Tuomiossa oleviin virheisiin voidaan puuttua vain tuomioistuimissa OK:ssa säädetyllä (kirjoitusvirheen korjaaminen, tuomion täydentäminen, muutoksenhaku ja ylimääräinen muutoksenhaku) tavalla. Täytäntöönpanoperusteen sitovuusperiaatteen merkitys ja sen säilyminen te-

¹²¹ Tuomion tehottomuudesta ks. *Lappalainen II* 2001 s. 416–419.

¹²² Täytäntöönpanosta kieltäytyminenhän tuomion aineellisoikeudellisen virheellisyyden perusteella merkitsee käytännössä tuomion sisällön tutkimista ja siis tuomiovallan piiriin kuuluvaa toimenpidettä.

¹²³ Ks. *Leppänen – Välimaa* 1998 s. 162.

¹²⁴ Ts. ikään kuin toimia viimekätisenä tuomioiden oikeellisuuden kontrolloijana.

¹²⁵ Onhan myös mahdollista, että tappiopuoli tuomion antamisen jälkeen tietoisena tuomion virheellisyydestä silti sallii ja haluaa (esim. tappio- ja voittopuolen sopiman keskinäisen kokonaisvälienselvittelyn osana), että tuomio pannaan täytäntöön sellaisenaan.

hokkaana nousee hypoteekkiprosessissa esille erityisesti tarkasteltaessa (jäljempänä jakso 5.4) hypoteekikanteen kohdistamista yhteiskiinnitettuihin kiinteistöihin ja sitä, missä vaiheessa perintäprosessia vastuuporrastus tulisi ottaa huomioon.

3.6 KANNE

3.6.1 Kanteen määritelmä ja peruselementit

Kuten edellä jo on todettu, järjestäytyneessä yhteiskunnassa oikeussuojan hankkiminen ja saaminen tapahtuu tiettyjä muotoja noudattaen oikeudenkäyntimenettelyssä, jota tarvittaessa seuraa pakkotäytäntöönpano.¹²⁶ Oikeudenkäynti edellyttää määräämisperiaatteen mukaisesti aina *tuomioistuimelle esitettyä vaatimusta*.¹²⁷ Riita-asian oikeudenkäynti tulee vireille *haastehakemuksella*, jossa kantajan on ilmoitettava vaatimuksensa ja niiden perusteet, mahdollisuuksien mukaan todisteet, oikeudenkäyntikuluvaatimuksensa sekä asianosaisten tunnistetiedot (ks. OK 5:2 ja OK 5:3). Kantajan esittämät vaatimukset ja niiden perusteet muodostavat kanteen, joka on *oikeudenkäynnin perusta* siviiliasioissa. Kantajan tärkeimmät toimet prosessissa liittyvät nimenomaan kanteen nostamiseen ja sen ajamiseen.

Kanne on vakiintuneesti määritelty *tuomioistuimelle esitetyksi oikeussuojapyyntöksi*: oikeussuojaa haluava oikeussubjekti (kantaja) vaatii kanteella tietynsisältöistä toiseen asianosaiseen (vastaajaan) kohdistuvaa tuomiota.¹²⁸ Kanteen tehtävänä on ensinnäkin määrätä se *tuomioistuin*, jolta oikeussuojaa pyydetään.¹²⁹ Toiseksi kanteesta käyvät ilmi *asianosaiset*, so. kantaja ja vastaaja, ja

¹²⁶ Sillä, että oikeudenkäynti noudattaa tiettyjä muotoja, pyritään varmistamaan asianosaisten näkökantojen esillepääsy prosessissa ja riitakysymyksen asianmukainen käsittely. Ks. Lindell 2003 s. 83.

¹²⁷ Oikeudenkäynti ei koskaan tule vireille tuomioistuimen aloitteesta ex officio. Ks. esim. Wrede – Palmgren I 1953 s. 33 ja Hov 1994 s. 312. Saksan oikeustieteessä tämä periaate on ilmaistu sanonnalla ”Wo kein Kläger, da kein Richter”. Ks. Jauernig 1998 s. 151.

¹²⁸ Ks. Wrede – Palmgren I 1953 s. 33, Eckhoff 1962 s. 56, Tirkkonen I 1974 s. 22 ja 377, Lager 1994 s. 152, Jokela EIF 1995 palsta 129, Lappalainen I 1995 s. 361, Virolainen 1995 s. 30 ja Jokela II 2002 s. 185. Ks. myös Jauernig 1998 s. 151, joka toteaa kanteesta, että ”[s]ie ist ihrem Wesen nach Bitte um Gewährnung von Rechtsschutz in Form eines Urteils”.

Terminologisesti on syytä huomata, että ruotsinkielinen termi *talán* on laajempi käsite kuin suomenkielinen termi *kanne*. Termi *talán* pitää sisällään paitsi kantajan oikeussuojapyyntöä (käromål) myös vastaajan kannetta vastaan esittämän oikeussuojapyyntöä (svaromål), josta suomen kielessä käytetään nimitystä *vastaus* (tai myös *vastine*). Ks. Ekelöf 1956 s. 77–78, Hassler 1963 s. 113 ja Ekelöf – Edlstrom I 2002 s. 45–46.

¹²⁹ Eräissä tapauksissa tietyille tuomioistuimelle osoitettu kanne tai muu hakemus voidaan kuitenkin siirtää toiselle asiassa toimivaltaiselle tuomioistuimelle. Siirto voi tulla kyseeseen konkurssihakemuksen osalta silloin, kun tuomioistuin katsoo, että se ei ole asiassa toimivaltainen (KonkL 7:6). Riita-asian osalta siirto voi aktualisoitua valitusvaiheessa, kun ylempi tuomioistuin

kolmanneksi kanteessa määritellään *riidan kohde*, ts. se vaade perusteineen, johon tuomioistuinta vaaditaan ottamaan kantaa.¹³⁰ Kanteessa kantaja yksilöi sen, mistä asiassa on kysymys ja mitä hän tuomioistuimelta vaatii. Siviilikanteen perustana on yleensä jokin yksityisoikeudellinen vaade (subjektiivinen oikeus) toista oikeussubjektia kohtaan, jolloin kanteessa pääsääntöisesti vaaditaan tietyn subjektiivisen oikeuden olemassaolon vahvistamista ja/tai sen toteuttamista.

Oikeussuojapyynnön eli kanteen yksilöinti edellyttää, että kanteeseen sisältyy kaksi peruselementtiä: 1) *kannevaatimus* (petitum) ja 2) *kanneperuste* (causa).¹³¹ Kannevaatimus ilmaisee sen, mihin *oikeusseuraukseen* kantaja asiassa pyrkii (ts. minkä sisältöistä tuomiolauselmää kantaja vaatii).¹³² Kyse on siis pääasiassa määrättävää, oikeusnormissa edellytettyä *aineellisoikeudellista oikeusseurausta* koskevasta vaatimuksesta.¹³³ Kanneperuste puolestaan tarkoittaa sitä kantajan esittämää ja todeksi väittämää *tapahtumakokonaisuutta*, joka kantajan mukaan oikeuttaa kannevaatimuksessa esitettyyn oikeusseuraukseen.¹³⁴ Kanneperusteena on esitettävä oikeusnormissa mainittua oikeustositseikastoa vastaavat *konkreettiset oikeustositseikat*. Näiden tosiasiaperustelujen mukaan täsmentyy se, mistä asiassa on kysymys.¹³⁵

Oikeustositseikalla tarkoitetaan välittömästi relevanttia faktaa, jonka olemassaolo on vaaditun oikeusseurauksen *välttämätön edellytys*. Kysymys on niistä konkreettisista tosiseikoista, jotka vastaavat oikeussäännön sisältöä eli oikeussäännössä yksilöityä abstraktia tunnusmerkistöä ja johtavat näin oikeussäännöksessä ilmaistuun oikeusseuraukseen. Oikeustositseikat ovat siis oikeusseurauksen *faktapremissejä*. Konkreettisten tosiseikkojen vertaamista normeista ilmeneviin abstraktisiin tapahtumakuvauksiin kutsutaan *subsumptioksi*, jolloin tämän prosessin tuloksena saadaan esille jutussa välittömästi relevantit faktat.¹³⁶

havaitsee, että alempi oikeus ei ollut oikea tuomioistuin tutkimaan vireille pantua asiaa, tai vahvistaa alemman tuomioistuimen asiaa koskevan päätöksen (OK 10:29). Ks. myös *Tirkkonen* II 1977 s. 355–356.

¹³⁰ Ks. *Lager* 1994 s. 153, *Baur – Grunsky* 1997 s. 87 ja *Jauernig* 1998 s. 151.

¹³¹ Ks. OK 5:2.1:n 1- ja 2-kohta ja esim. *Tirkkonen* I 1974 s. 378, *Lappalainen* I 1995 s. 362 ja *Jokela* II 2002 s. 185.

¹³² Kannevaatimuksen tulee siis olla niin yksilöity, että siitä käy ilmi, millaisen tuomion hakija haluaa asiassa annettavaksi. Vaatimuksesta tulee käydä ilmi, pyydetäänkö jonkun *velvoittamista* johonkin, jonkin *olotilan vahvistamista* tai jonkin *olotilan muuttamista*. Ks. HE 1990:15 s. 49. Ks. myös *Olivecrona* JFT 1954 s. 320, *Westberg* 1988 s. 72–73, *Virolainen* 1994 s. 128–130 ja *Fitger – Renfors* II 2000 s. 81.

¹³³ Ks. HE 1990:15 s. 49 sekä *Ekelöf* 1956 s. 55 ja *Lappalainen* I 1995 s. 362.

¹³⁴ Ks. HE 1990:15 s. 50, *Ekelöf* 1956 s. 58 ja *Lappalainen* I 1995 s. 402.

¹³⁵ Ks. *Boman* 1964 s. 46, *Lappalainen* I 1995 s. 362 ja *Fitger – Renfors* II 2000 s. 81.

¹³⁶ Subsumptiosta ks. tarkemmin *Laukkanen* 1995 s. 138–142.

Välittömästi relevanttien faktojen lisäksi erotetaan välillisesti relevantit faktat eli todistustositseikat. Niillä on merkitystä (suoraan tai epäsuorasti) *todisteena* välittömästi relevantin faktan olemassaolosta.¹³⁷

Sitä prosessitointia, jolla kanteen sisältämä vaatimus esitetään, nimitetään *vaatimiseksi*. *Vetoamisella* puolestaan tarkoitetaan nojautumista tosiseikkoihin vaatimuksen perusteena. Vetoaminen tiettyyn tosiseikkaan tarkoittaa siis pyyntöä, että tuo tosiseikka asetettaisiin jutussa annettavan tuomion perusteeksi.¹³⁸ Asianosainen on velvollinen vetoamaan tosiseikkaan, jotta tuomioistuin voisi ottaa seikan asiaa tutkittaessa ja ratkaistaessa huomioon (ns. väittämistaakka).¹³⁹ *Kantajalla on väittämistaakka niistä oikeustositseikoista, jotka muodostavat kanneperusteen*. Väittämistaakan piiriin kuuluvaa faktaa tuomioistuin ei ota (eikä toisaalta voi ottaa) huomioon viran puolesta (ks. esim. KKO 1981 II 110, KKO 1982 II 126 ja KKO 1989:105).

Kanteen sisältö on ratkaiseva sen kannalta, missä laajuudessa tuomioistuin voi tutkia asian. Tuomioistuin voi ratkaista ainoastaan ne kysymykset, jotka kantaja on kanteessaan yksilöinyt (ne eat *judex ultra petita partium*).¹⁴⁰ Prosessin kohteen yksilöinti on välttämätöntä myös prosessin vireilläolo- eli lis pendens -vaikutuksen ja toisaalta prosessin lopputuloksena annetun tuomion oikeusvoima- eli *res judicata* -vaikutuksen määrittelemiseksi.¹⁴¹ Lisäksi se, että vastaaja voi ylipäätään vastata kanteeseen, edellyttää kantajan vaatimusten riittävää yksilöintiä.¹⁴²

Oikeudenkäynnissä ei voida tutkia pelkkiä faktisia tapahtumakulkuja taikka pelkkiä oikeuskysymyksiä, vaan *kanteen tulee sisältää asia- ja oikeuskysymyksistä muodostuvan asianosaisten välisen oikeussuhteen kuvaus*.¹⁴³ Kannevaati-

¹³⁷ Ks. oikeustositseikka- ja todistustositseikka-käsitteistä tarkemmin esim. Virolainen LM 1985 s. 984–985, Lappalainen LM 1986 s. 756–770, Kuusimäki DL 1994 s. 429–442, Lappalainen I 1995 s. 56–57, Virolainen 1995 s. 30–39 ja Lindell 2003 s. 52.

¹³⁸ Ks. Virolainen 1995 s. 30. Vaatimisesta ja vetoamisesta ks. myös Hov 1994 s. 313–324 ja Ekelöf–Edelstam I 2002 s. 39–43.

¹³⁹ Väittämistaakasta ks. tarkemmin esim. Virolainen 1988 s. 171–177, Gomard 1994 s. 372–377, Lappalainen 1994 s. 98–109, Lappalainen I 1995 s. 399–407 ja Virolainen LM 2000 s. 1155–1169. Ks. myös Möller JFT 1984 s. 332–349 ja Jokela LM 1994 s. 149–151.

¹⁴⁰ Ks. Westberg 1988 s. 61–67.

¹⁴¹ Vireilläolovaikutus estää sen, että sama asia voitaisiin saattaa samanaikaisesti uuden oikeudenkäynnin kohteeksi. Oikeusvoimavaikutus puolestaan merkitsee, ettei tuomiolla ratkaistua riitakysymystä enää voida saattaa uudella kanteella tuomioistuimen tutkittavaksi. Ks. Lappalainen I 1995 s. 362 ja 377–387 ja Lappalainen II 2001 s. 400–407. Sekä vireilläolovaikutus että oikeusvoimavaikutus ovat ilmauksia prosessioikeuteen kuuluvasta yleisestä periaatteesta ”ei kahdesti samassa asiassa” (ns. ne bis in idem -periaate).

¹⁴² Ks. esim. ratkaisu KKO 1993:89, jonka perusteluosassa on todettu, että ”[k]anne tulisi jo haastehakemuksessa perustella niin yksilöidysti, että vastaajan olisi sen perusteella heti mahdollista vastata kanteeseen”.

¹⁴³ Lappalainen II 2001 s. 15. Kantajalta voidaan sanoa puuttuvan hyväksyttävä oikeudellinen intressi vaatia kanteessaan pelkän tosiseikan tai abstraktisen oikeudellisen tulkinnan vahvistamista. Ks. myös Jakobsson 1990 s. 216: ”Talan måste gälla både sak- och rättsfrågan. Talan skall

muksessa kantaja vaatii tiettyä oikeudellisesta normista ilmenevää oikeus-seurausta. Kannevaatimus ja sen perusteena olevat seikat kuvaavat tällöin asianosaisten välistä *siviilioikeudellista oikeussuhdetta*, jonka perusteella kan-taja on oikeutettu toteuttamaan tietyn oikeusseurauksen.¹⁴⁴

3.6.2 Kannetyypit

3.6.2.1 Jaottelu suoritus-, vahvistus- ja muotoamiskanteisiin

Kanteet on vakiintuneesti luokiteltu kolmeen ryhmään sen perusteella, millai-seen oikeusseuraukseen kanteella pyritään (jaottelu oikeussuojapyynnön, tai tarkemmin sanottuna kanteen vaade-elementin sisällön perusteella).¹⁴⁵ Kanteet on näin jaettu 1) *suoritus- eli velvoittamiskanteisiin*, 2) *vahvistuskanteisiin* ja 3) *muotoamiskanteisiin*.¹⁴⁶ Suoritus- ja vahvistuskanteista on käytetty myös yhteisnimitystä *deklaratiiviset kanteet* ja muotoamiskanteista nimitystä *konsti-tutiiviset kanteet*.¹⁴⁷ Jaottelun taustalla on ajatus siitä, että deklaratiiviset kanteet

avvisas om kändanden endast yrkar ett auktoritativt uttalande om att en viss händelse ägt rum. Talan skall även avvisas om kändanden endast yrkar ett auktoritativt uttalande om att viss civillag är tillämplig i hans konkreta fall.”

¹⁴⁴ Ks. *Laukkanen* 1995 s. 129–130.

¹⁴⁵ Ks. *Ellilä* 1947 s. 12, *Westberg* 1988 s. 72–73 ja *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 105. Oikeus-seurauksella tarkoitetaan yleisellä tasolla sitä seurausta, jonka oikeusnormi liittyy oikeustositseikkoi-hin. Ks. *Ekelöf* 1956 s. 13. Vrt. myös *Aarnio* 1989 s. 66. Esim. velkasuhteessa oikeusseuraus on se, että velallisen on maksettava velkansa eräpäivänä. Vastaavasti tällöin kanteessa vaadittava oikeusseuraus on, että velalliselle annettaisiin käsky maksaa eli hänet velvoitettaisiin maksa-maan velkansa.

¹⁴⁶ Ks. esim. *Ellilä* 1947 s. 12–35, *Wrede – Palmgren* I 1953 s. 273–289, *Tirkkonen* I 1974 s. 382–404, *Bratholm – Hov* 1981 s. 24–25, *Zeiss* 1989 s. 110–116, *Gomard* 1994 s. 272–276, *Hov* 1994 s. 75–77, *Lappalainen* I 1995 s. 362–373, *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 105–123, *Walbom* 1997 s. 42–43, *Baur – Grunsky* 1997 s. 88–93, *Jauernig* 1998 s. 127–131, *Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann* 2001 s. 840, *Skoghøy* 2001 s. 265–266, *Jokela* II 2002 s. 187–195 ja *Lindell* 2003 s. 207–214. Poikkeavista jaotteluista kootusti ks. *Ellilä* 1947 s. 35–44.

Vastaavasti käytetään termejä suoritus-, vahvistus- ja muotoamistuomio. Esim. *Bruns* 1979 s. 166, onkin todennut, että ”[d]er mögliche Inhalt der gerichtlichen Entscheidung bestimmt die möglichen Klagearten”.

OK:ssa ei em. kannejaottelua ole expressis verbis lausuttu (ks. kuitenkin OK 14:2.1:n 2-kohta). Sen sijaan esim. *Norjan TmL*:sta käy selvästi ilmi jaottelu vahvistuskanteisiin (fastsette-lesessøksmål) ja suorituskanteisiin (fullbyrdsessøksmål). Ks. *TmL* § 53 ja § 54. Myös muotoa-miskanne (rettsendringssøksmål) erotetaan kolmantena kannekategoriana, vaikka *TmL* ei tätä nimitystä varsinaisesti tunnekaan. Samoin *Ruotsin RB*:ssa on nimenomaiset säännökset suoritus-kanteesta (*RB* 13:1: ”Talan om åläggande för svaranden att fullgöra något –”) ja vahvistus-kanteesta (*RB* 13:2: ”Talan om fastställelse, huruvida visst rättsförhållande består eller icke består –”). Ks. näistä *RB*:n säännöksistä esim. *Gärde – Engströmer – Strandberg – Söderlund* 1994 s. 130–134 ja *Fitger* I 2000 s. 184–189 sekä suoritus- ja vahvistuskanteen välisestä suhteesta *Larsson JJ Ekelöf* 1972 s. 462–484.

¹⁴⁷ Ks. *Olivecrona* 1943 s. 15.

eivät tähtää asianosaisten välisen oikeussuhteen muuttamiseen, vaan ne käsittävät ainoastaan tämän oikeussuhteen sisällön toteamisen. Sen sijaan konstitutii-visilla kanteilla tavoitellaan muutosta tietyissä oikeudellisessa olosuhteissa (päämääränä konstituoida uusi oikeustila).¹⁴⁸

Vaikka oikeustieteessä perinteisesti on käytetty ja edelleen käytetään hyväksi kanteiden luokittelua eri kannekatgorioihin, on syytä muistaa, että kanneluokituksella ei sinällään ole itsenäistä laintulkinnallista sisältöä. Kanneluokituksella on merkitystä ainoastaan kanneilmiön systematiikan hallinnassa. Näin ollen kannekatgorioista ei voida tehdä mitään sellaisia juridisia tulkintapäätelmiä, joille ei löydy tukea lainsäädännöksistä. Tulkintatilanteissa onkin aina lähdettävä liikkeelle kulloinkin kyseessä olevasta kantajan oikeussuojavaateesta, sen sisällöstä ja sitä koskevista normeista eikä kanteen luokittelusta tiettyyn kannekatgoriaan.¹⁴⁹

Kanteiden ja tuomioiden jaottelu – ja ylipäätään teorianäkökulmasta se, mitä kanteella vaaditaan ja mikä on tuomion sisältö – liittyy keskeisesti kysymykseen *aineellisen ja prosessuaalisen oikeuden suhteesta*. Perinteisen ja tässäkin tutkimuksessa omaksutun lähtökohdan mukaan oikeussuhteen sisältö määräytyy aineellisen oikeuden perusteella. Tällöin tuomioon sisältyy *arvostelma* (ja kanteella vastaavasti vaaditaan arvostelmaa) aineellisoikeudellisen oikeussuhteen olemassaolosta.¹⁵⁰ Toisin sanoen tuomiossa arvioidaan väitetyyn ulkoprosessuaalisen oikeussuhteen olemassaoloa aineellisen oikeuden säännösten valossa. Tästä käsitystavasta on käytetty nimitystä *arvostelmateoria* (omdömes-teori).¹⁵¹ Esimerkiksi velkasuhdetilanteessa arvostelmateoria konkreettisesti tarkoittaa, että tarkastelun lähtökohtana on velkasuhteen sisällön määräytymien aineellisen oikeuden mukaan. Tällöin velkojan kanteessa vaaditaan velkasuhteen sisällön vahvistamista ja vastaaja-velallisen velvoittamista toimimaan aineellisoikeudellisen käyttäytymisvelvollisuutensa mukaisesti. Vastaavasti kanteen hyväksyvässä tuomiossa vahvistetaan aineellisen oikeuden mukaisten velkasuhteen elementtien olemassaolo ja käsketään velallista käyttäytymään velvollisuutensa mukaisesti.

Edellä esitetyn kanteiden kolmijaon mukaisella *suorituskanteella* kantaja vaatii, että vastaaja velvoitettaisiin johonkin aineellisen oikeuden mukaiseen suoritukseen (tai yleisemmin ilmaistuna: määrätynlaiseen suhtautumiseen tai käyttäytymiseen), jonka vuoksi tästä kannetyypistä käytetään myös nimitystä *velvoittamiskanne*. Kantajan tavoitteena on tuomio, joka voidaan panna ulos-

¹⁴⁸ Ks. *Olivecrona* 1943 s. 15–16.

¹⁴⁹ Ks. myös *Lappalainen* I 1995 s. 363 av. 2.

¹⁵⁰ Ontologisesti tämä merkitsee samalla sitä, että oikeuksista ja velvollisuuksista ja niiden olemassaolosta voidaan mielekkäästi puhua, vaikka ne eivät olekaan empiirisiä raakoja tosiasioita. Ks. edellä av. 23 in fine.

¹⁵¹ Ks. *Olivecrona* 1943 s. 16 ja *Tirkkonen* II 1977 s. 240.

ottotoimin täytäntöön (täytäntöönpanokelpoinen tuomio¹⁵²). Tällaisesta tuomiosta käytetään vastaavasti nimitystä *suoritustuomio*. Erilaiset aineellisoikeudelliset käyttäytymisvelvollisuudet ovat puolestaan lähtökohtana suorituskanteiden ja -tuomioiden jaottelulle eri alaryhmiin.

Vahvistuskanteella kantaja pyrkii saamaan tuomioistuimen vahvistuksen siihen, että tietty aineellisen oikeuden mukainen oikeussuhde hänen ja vastaajan välillä on olemassa (positiivinen vahvistuskanne) tai että oikeussuhdetta ei ole olemassa (negatiivinen vahvistuskanne). Vahvistuskanteen päämääränä on siis yksistään tiettyä (konkreettista) oikeussuhdetta koskeva vahvistuslausuma (*vahvistustuomio*). Tällainen vahvistustuomio ei ole täytäntöönpanokelpoinen. Vahvistuskanteen nostamisen syynä on, että halutaan saada varmuus siitä, miten tiettyä tosiseikastoa on oikeudellisesti arvosteltava.¹⁵³

Kolmas kannetyyppi eli *muotoamiskanne* sisältää pyynnön saada tuomio, joka itsessään muuttaa tiettyä voimassa olevaa aineellisoikeudellista oikeussuhdetta tai oikeustilaa (*muotoamistuomio*).¹⁵⁴ Muotoamistuomioon ei liity täytäntöönpantavuutta. Muotoamiskanne eroaa suoritus- ja vahvistuskanteista siinä, että muotoamiskanteella tavoitellun oikeustilan aikaansaamiseksi tuomio on välttämätön, koska muotoamiskanteella tavoiteltua asiantilaa ei voida saada aikaan asianosaisten välisellä sopimuksella.¹⁵⁵ Toisin kuin suoritus- ja vahvistamiskanne muotoamiskanne ei ole yleiskanne, vaan se tulee kyseeseen ainoas-

¹⁵² Täytäntöönpanokelpoisuudella tarkoitetaan tässä sitä, että tuomio voidaan asettaa täytäntöönpanotoimien perustaksi. Ks. *Tirkkonen* II 1977 s. 262.

¹⁵³ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 368.

¹⁵⁴ Muotoamiskanne on kannetyypeistä kiistanalaisin. Ks. esim. *Lindell* 2003 s. 214. Periaatteensa jokainen tuomio (ei ainoastaan muotoamistuomio) muuttaa todellista oikeussuhdetta (oikeustilannetta), koska oikeussuhteeseen (oikeustilanteeseen) soveltuva faktakokonaisuus tuomion antamisen myötä aina muuttuu. *Olivecronan* mukaan muotoamistuomion erottaminen omaksi kategoriakseen perustuu siihen, että oikeustilanne perinteisen käsityksen mukaan ymmärretään oikeuksien ja velvollisuuksien järjestelmäksi, joka muodostuu sellaisenaan olemassa olevista valtasuhteista ja sidonnaisuuksista. *Olivecronan* mukaan tämä oikeustilanne on kuitenkin metafyysinen eikä sitä voida ottaa tarkastelun lähtökohdaksi. Sen sijaan lähtökohtana on oltava reaaliset, havaittavissa olevat seikat, jolloin muotoamiskanne- ja muotoamistuomiokategorioille ei ole olemassa perusteita. Ks. *Olivecrona* 1943 s. 60–72 ja *Olivecrona* 1966 s. 76–82. Muotoamiskannekategorian kritiikistä ks. myös *Hov* 1994 s. 77.

Jos muotoamiskanne kuitenkin selitetään perinteisen arvostelmateorian mukaisesti kanteeksi, jolla vaaditaan oikeussuhteen aineellisoikeudellisen sisällön muutosta, muotoamiskanne on mahdollista selkeästi erottaa omaksi kannekategoriakseen. Tällöin suoritus- ja vahvistuskanne eroavat muotoamiskanteesta siinä, että suoritus- ja vahvistuskanteissa ei tuomioistuinta vaadita mitenkään puuttumaan aineelliseen oikeuteen. Kun vahvistustuomiossa todetaan olemassa oleva aineellisoikeudellinen tilanne, niin muotoamistuomiossa todetaan yhtäältä aikaisemmin vallinnut ja toisaalta muuttunut tilanne. Vastaavasti suoritustuomioon verrattuna muotoamistuomiossa ei ole kyse käyttäytymisvaatimuksen laiminlyönnin toteamisesta vaan muutoksen aikaansaamisesta normijärjestelmässä. Muotoamistuomiokategorian (ja siis myös muotoamiskanteen) puolesta puhuvista argumenteista ks. *Zitting* LM 1983 s. 1111–1112.

¹⁵⁵ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 372.

taan silloin, kun laki sen nimenomaisesti sallii.¹⁵⁶ Muotoamiskanteen samoin kuin vahvistuskanteenkin erona suorituskanteeseen verrattuna on pidetty sitä, että muotoamis- ja vahvistuskanteessa ei ole kyse vastaajaan kohdennetusta ja tämän täytettäväksi kuuluvasta velvoitteesta.

Pohjoismaissa erityisesti *Olivecrona* on kritisoinut tuomioiden (ja samalla siis myös kanteiden¹⁵⁷) perinteistä jaottelua suoritus-, vahvistus- ja muotoamistuomioihin sekä ylipäättään jaottelun (ja koko perinteisen tuomio-opin) taustajatusta oikeuksien ja velvollisuuksien (oikeussuhteiden) olemassaolosta ja olemassaolon vahvistamisesta tuomiossa. *Olivecrona* on esittänyt jossain määrin perinteisestä poikkeavan jaottelun, joka lähtökohtaisesti perustuu eroihin tuomioiden *oikeusvaikutuksissa* (rättsinverkningar). Oikeusvaikutuksilla *Olivecrona* tarkoittaa tässä yhteydessä niitä toimenpiteitä, jotka oikeussäännösten mukaan seuraavat tuomiosta.¹⁵⁸ Tällä perusteella tuomiot on jaoteltavissa esim. täytäntöönpantavissa oleviin ja ei-täytäntöönpantavissa oleviin tuomioihin. Koska se, että tuomio on täytäntöönpantavissa, vaatii tuomiolta tietynlaista (erityistä) luonnetta, jaottelu tuomion oikeusvaikutusten mukaan edellyttää käytännössä jaottelua tuomiolauselman sisällön mukaan (”en indelning efter domslutens eget innehåll”).¹⁵⁹

Olivecronan mukaan perinteinen tuomioiden jaottelu kahteen pääryhmään, deklaratiivisiin (suoritus- ja vahvistustuomiot) ja konstitutiivisiin tuomioihin (muotoamistuomiot), perustuu virheelliseen käsitykseen tuomion sisällöstä. *Olivecrona* toteaa, että perinteisen jaottelun taustalla olevan käsityksen mukaan tuomion ydin on, että tuomiossa vahvistetaan väitetyn oikeuden, oikeustilan tai oikeussuhteen faktinen olemassaolo tai sen puuttuminen (ts. annetaan julistus/lausunto väitetyn oikeussuhteen olemassaolosta ja ominaisuuksista; edellä selostettu ns. *arvostelmateoria* [omdömeteorin]).¹⁶⁰ Oikeuden olemassaolon toteaminen puolestaan perustuu ajatukseen, että laissa säädetyt oikeudet ja velvollisuudet ovat objektiivisesti havaittavissa olevia realiteetteja.

Olivecrona lähti kritiikissään liikkeelle nimenomaan tuomiolauselman luonteesta arvostelmana. *Olivecronan* mukaan perinteinen näkökulma, että tuomitseminen riita-asiassa sisältäisi oikeuden faktisen olemassaolon toteamisen ja vahvistamisen, johtaa virheelliseen käsitykseen

¹⁵⁶ Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 397 ja *Lappalainen* I 1995 s. 372.

¹⁵⁷ *Olivecronan* tarkastelun lähtökohtana on tuomio, mutta koska kanteiden ja tuomioiden jaotteluperusteet ovat identtiset, tuomioiden luokittelusta lausuttu soveltuu mutatis mutandis suoraan myös kanneluokitteluun.

¹⁵⁸ Ks. *Olivecrona* 1966 s. 168: ”Med ’rättsverkningar’ av en dom i reell mening måste, —, avses de handlingssätt som enligt rättsreglernas innehåll skola följa på domen. Närmast blir det fråga om det handlingssätt som en domstol eller annan myndighet skall iakttaga i anledning av domen ifråga. De juridiska följderna äro m.a.o. lika med innehållet i de rättsregler som anknyta till domen som relevant faktum.”

¹⁵⁹ Ks. *Olivecrona* 1966 s. 168.

¹⁶⁰ Ks. *Olivecrona* 1943 s. 36–45.

lainkäytön sisällöstä. Koska oikeus ja velvollisuus eivät ole faktisia realiteetteja, tuomiossa ei myöskään voida todeta niiden olemassaoloa. Tuomiot eivät siis voi sisältää mitään julistusta oikeustilan tai oikeussuhteen ominaisuuksista tai faktisesta olemassaolosta, vaan tuomiot ovat pelkästään käskyjä ja niillä on imperatiivinen luonne (ts. tuomiolauselma on imperatiivinen lausuma tietystä oikeudesta tai velvollisuudesta eikä tuomiota edellä arvostelma oikeuden tai velvollisuuden olemassaolosta ja ominaisuuksista).¹⁶¹ Edellä mainittu lähtökohta koskee kaikkia tuomioita. Tällöin sillä, muuttaako tuomio oikeustilaa vai ei, ei ole merkitystä jaoteltaessa tuomioita eri ryhmiin. Tästä myös seuraa, että tuomioiden jaotellun on *Olivecronan* mukaan perustuttava nimenomaan reaalisii eroihin tuomiolauselmien sisältöjen välillä eikä tuomiossa tapahtuvaan metafysisen oikeustilan vahvistamiseen tai muotoamiseen.¹⁶²

Tuomiolauselman sisällön perusteella *Olivecrona* on siten jakanut tuomiot ensin kahteen pääryhmään:¹⁶³ kanteen *hyväksyviin tuomioihin* ja kanteen *hylkääviin tuomioihin*. Hyväksyvät tuomiot hän on edelleen jaotellut *suoritustuomioihin* (fullgörelsedomar), *järjestelytuomioihin* (anordningsdomar)¹⁶⁴, *statustuomioihin* (statusdomar) ja neljäntenä ryhmänä tuomioihin, joihin kuuluvat *vahvistustuomiot* (fastställesedomar) sekä *muut tuomiot*, jotka eivät ole suoritus-, toimenpide- tai statustuomioita (kyseessä on siis kokoomakategoria, josta *Olivecrona* on alun perin käyttänyt myös nimeä ”domar med endast partsimperativ”).¹⁶⁵

¹⁶¹ Ks. *Olivecrona* 1943 s. 45, jossa hän toteaa, että tuomio ei ole syllogismi vaan ”en jämförelse mellan fakta och lagens rekvisit, åtföljd av en imperativ förklaring”. Ks. myös *Olivecrona* 1966 s. 26–85, 117–118, 124–130 ja 213.

¹⁶² Ks. *Olivecrona* 1966 s. 167–168. – Pohjimmiltaan *Olivecronan* ajatukset perustuvat arvostelmateorian systeemin sisäiseen kritiikkiin. Ks. *Olivecrona* 1966 s. 13. Kritiikki rakentuu pitkälti myös *Hägerströmin* filosofian ja oikeusteorian pohjalle, jolloin *Olivecronan* analyysin pohjana olivat *Hägerströmin* ontologia ja velvollisuuselämyksen analyysi. *Hägerströmin* oikeusteoriasta kokoavasti ks. *Helin* 1988 s. 52–89. *Olivecronan* omaksuman näkemyksen mukaan oikeudet ja velvollisuudet ovat tyhjiä kuoria, joihin vedoten ei voida perustella ratkaisusuosituksia tai systematisoinnissa käyttää oikeuksien ja velvollisuuksien olemassaoloa edellyttäviä konstruktioita. Oikeudet ja velvollisuudet eivät ole objektiivisesti olemassa, vaan ne ovat ainoastaan ideoita ihmisten mielissä (”idéer om rättigheter och skyldigheter”). Esim. termillä oikeus (rättighet) on nimenomaan imperatiivinen, käyttäytymistä ohjaava vaikutus. Ks. *Olivecrona* 1966 s. 86–145. Tältä pohjalta *Olivecrona* kritisoi laajemminkin mm. perinteistä tapaa ymmärtää aineellisen oikeuden ja prosessioikeuden suhde. *Olivecronan* mukaan ko. suhde perustuu ajatukseen subjektiivisista oikeuksista mystisenä, ylikuonnollisena valtana, joka tarvittaessa voidaan saattaa todelliseksi vallaksi oikeuskoneiston avulla. Ks. *Olivecrona* 1966 s. 163–166.

¹⁶³ Ks. *Olivecrona* 1966 s. 167–178, jossa hän on yksinkertaistanut aikaisemmin (*Olivecrona* 1943 s. 72–80) esittämänsä jaotellua. Ks. myös *Jakobsson* 1990 s. 213–219.

¹⁶⁴ Termi *järjestelytuomio* on suora käännös ruotsin kielen termistä *anordningsdom* ja vastaavasta alkuperäisestä saksan kielen termistä *Anordnungsurteil*. Mm. *Ellilä* 1947 s. 35 on käyttänyt *anordningsdom*-termistä tätä suomenkielistä nimitystä *järjestämis- eli järjestelytuomio* ja todennut ko. tuomion pyrkivän järjestämään johonkin virkatoimeen ryhtymisen. Sinällään nimitys *järjestelytuomio* ei ole erityisen havainnollinen termi kuvaamaan kyseistä tuomioteknologiaa. Parempi nimitys olisikin esim. *toimenpidetuomio* tai *täytäntöönpanotoimituomio*.

¹⁶⁵ Ks. *Olivecrona* 1943 s. 80.

Suoritustuomiossa vastaaja velvoitetaan johonkin, jolloin tuomio sisältää vastaajaan kohdistetun imperatiivin (partsimperativ). Samalla suoritustuomio ulosottolain säännösten perusteella toimii myös osoituksena ulosottoviranomaisille ryhtyä täytäntöönpanotoimiin, mikäli täytäntöönpanoa heiltä vaaditaan (tuomioon sisältyy siis täytäntöönpanoimperatiivi). *Järjestelytuomiot* määräävät viranomaisen ryhtymään täytäntöönpanotoimeen tai muuhun toimenpiteeseen (eli järjestävät jonkin viranomaisen toimenpiteen) ilman, että vastaaja samalla velvoitetaan mihinkään (tuomioon ei sisälly vastaajalle asetettua imperatiivia).¹⁶⁶ Muun muassa *tuomio, jossa kiinnitetty rahamäärä määrätään maksettavaksi kiinnitetystä omaisuudesta*, on *Olivecronan* mukaan nimenomaan *järjestelytuomio*;¹⁶⁷ tuomiossa ei velvoiteta vastaajaa mihinkään suoritukseen. *Statusuomioihin* kuuluvat sellaiset tuomiot, jotka kohdistuvat henkilön siviilioikeudelliseen statukseen ja sen sisältöön (esim. avioeroa, vajaavaltaisuutta ja isyyden vahvistamista tai kumoamista koskevat tuomiot). Neljäs kategoria eli *vahvistustuomiot ym.* pitää sisällään (esim. sopimusten) pätevyyttä koskevat tuomiot (giltighetsdomar), tulkintatuomiot (tolkningsdomar) ja omaisuustuomiot (egendomsdomar) koskien esim. parempaa oikeutta kiinteistöön. Suoritustuomiot ja järjestelytuomiot ovat täytäntöönpantavissa olevia tuomiota, kun taas status- ja vahvistustuomiot eivät tällaisia ole.

Olivecronan jaottelu on monessa suhteessa varsin perusteltu, mutta se ei kuitenkaan ole saavuttanut yleisempää vastakaikua johtuen ehkä osin sen taustalla olevista ontologisista lähtökohdista.¹⁶⁸ Myös jaottelun hienoinen mutkikkuus on omiaan vähentämään jaottelun käyttökelpoisuutta, kun kategorisoinnin tarkoituksena on nimenomaan kanne-käsitteen hallittavuuden parantaminen.¹⁶⁹ Edellä tämän jakson alussa kuvattu tuomioiden ja kanteiden kolmijako onkin edelleen säilynyt vallitsevana kanteiden systematisointiperusteena.

Tämän tutkimuksen puitteissa ei ole mahdollisuutta ryhtyä perusteellisesti selvittämään kanteiden ja tuomioiden erilaisia jaotteluperusteita ja kaikkia eri kannekategorioita. Näin ollen tarkastelu keskitetään seuraavassa perinteisen

¹⁶⁶ Vrt. *Bruns* 1979 s. 167–168 ja 170–177, joka ei tee eroa sen suhteen, kohdistuuko tuomion käskyelementti vastaajaan vai viranomaiseen, vaan lähtee siitä, että käskyelementin kohteena on aina viranomaistaho. Tällöin toimenpidettä koskeva tuomio (Anordnungsurteil) ja vastaava kanne (Anordnungsklage) tarkoittavat käytännössä samaa kuin suoritustuomio (Leistungsurteil) ja suorituskanne (Leistungsklage). Hänen kannetyyppejä koskeva kolmijaottelunsa on siten seuraava: *Anordnungsklage, Feststellungsklage* ja *Rechtsänderungsklage*.

¹⁶⁷ Ks. *Olivecrona* 1966 s. 171: ”Även en dom, varigenom intecknat belopp fastställes att utgå ur den intecknade egendomen, är en anordningsdom.”

¹⁶⁸ Ks. myös *Jakobsson* 1990 s. 214. – Esim. *Hassler* 1963 s. 114 ja 162–164 näyttää kuitenkin pääosin hyväksyneen *Olivecronan* jaottelun. *Hassler* jakaa tuomiot suoritustuomioihin, vahvistustuomioihin, statusuomioihin ja muihin tuomioihin, joihin *Hasslerin* mukaan kuuluvat mm. täytäntöönpanoa koskevat tuomiot (anordningsdomar).

¹⁶⁹ Ks. *Ellilä* 1947 s. 43–44.

kannejaottelun mukaiseen suorituskanneryhmään, johon hypoteekkikanne on vakiintuneesti yhtenä sen alaryhmänä eli sietämiskanteena sijoitettu. Tarkastelussa pyritään yksityiskohtaisemmin selvittämään hypoteekkikanteen asemaa suorituskanteena ja niitä perusteita, joiden nojalla hypoteekkikanne on luettu kuuluvaksi suorituskanteiden ryhmään.

Vaikka perinteinen kanteiden ja tuomioiden kolmijaottelu ja toisaalta edellä kuvattu *Olivecronan* jaottelu nojaavat jossain määrin eri perusteesseen (perinteinen jaottelu perustuu tavoitteena olevaan oikeusseuraukseen ja *Olivecronan* jaottelu puolestaan [tuomion] oikeusvaikutuksiin), *Olivecronan* tuomiojaottelu ja sen taustalla oleva analyysi ovat omiaan kiinnittämään huomiota *todellisiin eroihin* eri kanne- ja tuomiotyyppien välillä. Tämän tutkimuksen kannalta *Olivecronan* jaottelussa on mielenkiintoista nimenomaan se, että tuomio, jolla kiinnitetty rahamäärä määrätään maksettavaksi kiinnitetystä omaisuudesta, ei *Olivecronan* mukaan ole perinteisessä mielessä suoritustuomio. Sen sijaan hän on sisällyttänyt ko. tuomion järjestelytuomioiden ryhmään (vastaavasti voidaan puhua järjestelykanteista). *Olivecronan* mukaan tällainen tuomio kohdistuu täytäntöönpanoviranomaiseen eikä kiinnityspantin omistajaan. Lähtökohtaisesti näyttäisikin siltä, että *Olivecronan* jaottelu ottaisi paremmin huomioon hypoteekkikanteen tavoitteen ja sisällön (panttikohteen realisoimiseksi ja esinevastuun toteuttamiseksi tarvittavan täytäntöönpanoperusteen hankkimista koskevana vaatimuksena) kuin ko. kanteen luokittelu suorituskanteeksi. *Olivecronan* omaksuma tuomioiden jaottelu voikin toimia lähtökohtana perinteisen kanneluokituksen kriittiselle tarkastelulle tässä yhteydessä nimenomaan hypoteekkikanteen osalta.

3.6.2.2 Suorituskanteen erityispiirteet

Kuten edellä todettiin, suorituskanteessa on kyse aineellisen oikeuden mukaisen suoritusvelvollisuuden olemassaolosta ja sisällöstä sekä siitä, että vastaajaa vaaditaan toimimaan sillä tavoin, kuin hänen lain mukaan on käyttäydyttävä kyseessä olevan aineellisen oikeuden mukaisen oikeussuhteen velvoitettuna osapuolena.¹⁷⁰ Suorituskanteille on tyypillistä *suoritus- eli velvoittamismomentti* sekä tällaisen kanteen hyväksyvään suoritustuomioon liittyvä *täytäntöönpanokelpoisuusvaikutus*.¹⁷¹ Nämä suorituskanteen elementit liittyvät lähtökohtaisesti hyvin tiiviisti toisiinsa.

¹⁷⁰ Ks. *Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann* 2001 s. 840, jossa todetaan suoritustuomiosta, että "[e]in solches Urteil enthält zwei Bestandteile: die Feststellung, daß der Beklagte eine Leistung oder eine Unterlassung schuldet, ferner den Befehl zur Erfüllung der Schuld". Vastaavasti myös *Jauernig* 1998 s. 127 ja *Skoghøy* 2001 s. 265–266.

Suoritustuomioon sisältyvä suorituskäskey on osoitus siitä, että tuomioistuin ei ole tutkinut ainoastaan oikeussuhteen olemassaoloa koskevia edellytyksiä, vaan myös ne seikat, joista täytäntöönpanon avulla aikaansaatava muutos oikeussuhteessa riippuu.

¹⁷¹ Ks. *Ellilä* 1947 s. 24, *Tirkkonen* I 1974 s. 384 ja *Jokela* II 2002 s. 191. Ks. myös *Linna – Leppänen* 2003 s. 67.

Ekelöf – Boman kiinnittää erityistä huomiota suoritustuomion ja vahvistustuomion erottavana tekijänä nimenomaan siihen, voiko tuomio toimia täytäntöönpanoperusteena vai ei.¹⁷² Suoritustuomioon sisältyy *velvoittamiselementti*, joka vahvistustuomiosta puuttuu. Suoritustuomio tähtää olemassa olevan oikeuden¹⁷³ toteuttamiseen, kun taas vahvistustuomio ainoastaan vahvistaa oikeuden olemassaolon tai sen puuttumisen. Täytäntöönpanokelpoisten ja täytäntöönpanokelvottomien ratkaisujen erottaminen on teoreettisesti kuitenkin ongelmallista, koska kaikki tuomiot ovat aina luonteeltaan imperatiiveja.¹⁷⁴

Ruotsissa ja Suomessa (toisin kuin Saksassa) täytäntöönpantavissa olevaan tuomioon ei sisälly mitään erillistä täytäntöönpanoklausuulia, joka selkeästi osoittaisi tuomion täytäntöönpanokelpoisuuden.¹⁷⁵ Kuitenkin myös Suomessa ja Ruotsissa suoritustuomion sanamuoto on varsin vakiintunut. Suoritustuomiossa vastaaja säännönmukaisesti *velvoitetaan* (tai *oikeus velvoittaa* vastaajan) tiettyyn suoritukseen, kun taas vahvistustuomioissa oikeus *vahvistaa*, että kantajan ja vastaajan välillä on tietty oikeussuhde (ts. oikeus selittää kantajan olevan oikeutettu ja vastaaja vastaavasti velvoitettu johonkin tai oikeus vahvistaa että näin on tilanne) tai että sellaista oikeussuhdetta ei ole.¹⁷⁶

¹⁷² *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 106.

¹⁷³ Tässä näkyy selkeästi ero vallitsevan näkemyksen ja *Olivecronan* näkemyksen taustalla olevien ontologisten lähtökohtien välillä. Kuten edellä alaviitteessä 162 todettiin, *Olivecrona* kiisti materiaalisten oikeuksien ja velvollisuuksien olemassaolon, jolloin tuomion ydin ei voi olla oikeussuhteen olemassaolon tai sen puuttumisen vahvistaminen.

¹⁷⁴ Ks. *Olivecrona* 1966 s. 58–65.

¹⁷⁵ Ks. Saksan osalta erillistä täytäntöönpanoklausuulia koskeva ZPO § 725 ja siitä *Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann* 2001 s. 1787–1788.

Huomattakoon, että pantaessa EY-maassa annettua tuomiota täytäntöön toisessa EY-maassa Brysselin sopimuksen korvanneen ja 1.3.2002 voimaan tulleen tuomioistuinten toimivaltaa sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanoa siviili- ja kauppaoikeuden alalla koskevan neuvoston asetuksen (EY) N:o 44/2001 (ns. Bryssel I -asetus) 54 artiklan mukaan sen jäsenvaltion tuomioistuimen tai toimivaltaisen viranomaisen, missä tuomio on annettu, on asiaan osallisen pyynnöstä annettava todistus tuomion täytäntöönpanokelpoisuudesta tuomion antamiseen lain mukaan. Näin suomalainenkin tuomioistuin voi joutua antamaan erillisen todistuksen tuomionsa täytäntöönpanokelpoisuudesta. Brysselin ja Luganon sopimuksissa vastaavaa säännöstä ei vielä ollut, mutta *Koulu* 1996a s. 162–163 on jo em. sopimusten osalta todennut, että suomalainen tuomioistuin ei voi kieltäytyä täytäntöönpanokelpoisuutta koskevan todistuksen antamisesta. Ruotsissa asiasta on nimenomainen säännös ko. sopimusten voimaansaattamisasetuksissa. Ks. *Pålsson* 1995 s. 216 av. 16.

¹⁷⁶ Näin myös Tanskan oikeuden osalta, josta ks. *Gomard* 1997 s. 31–33. Ruotsissa tuomion täytäntöönpantavuus on ollut riidan kohteena ratkaisussa NJA 1985 s. 140. Tässä oikeustapauksessa hovioikeus oli molempien puolisojen ajamien kanteiden johdosta oikaissut ositusta. Hovioikeuden tuomion mukaan ”Sonja Å skall således i skifteslikvid till Georg Å utge 30 108 kr 94 öre. – Enligt åsämjande har Sonja Å härutöver att till Georg Å för guldna amorteringar utge 2 068 kr 23 öre.” Hovioikeuden tuomion perusteella kruununvoudinvirasto ulosmittasi Sonja Å:lle kuuluneen tonttioikeuden. Sonja Å:n ulosmittauksesta tekemän valituksen johdosta korkein oikeus kuitenkin kumosi ulosmittauksen sillä perusteella, että HovR:n tuomio koski ainoastaan osituksen sisällön muuttamista eikä sisältänyt mitään velvoitetta Sonja Å:lle (kyseessä oli siis vahvistustuomio). HD totesi tuomiossaan seuraavasti: ”Georg Å:s talan har, såsom den måste

Ekelöf – Bomanin mukaan ilmaisut ”velvoittaa” ja ”velvoitetaan” tulisi varata nimenomaan suoritusuomioille, jolloin ilmaisut toimisivat eräänlaisina täytäntöönpanokelpoisuutta osoittavina klausuuleina.¹⁷⁷ Myös *Koulu* on samoilla linjoilla esittäessään tuomion täytäntöönpanokelpoisuuden ja -kelvottomuuden välisen rajanvedon ratkaisuksi ulosottoperusteen *selvyys- ja täsmällisyysvaatimusta*.¹⁷⁸ Tällöin päädytään viime kädessä ns. *määräsanavaatimukseen* eli siihen, että tuomion täytäntöönpantavuus edellyttää tiettyjen ilmaisujen (sanojen) käyttöä.¹⁷⁹ Mikäli ulosottoperusteessa ei ole käytetty sanoja ”velvoitetaan”, ”pitää”, ”tulee” tai ”määrätään”, on *Koulun* mukaan erittäin kyseenalaista, voidaanko tuomiolle selvyysvaatimuksen valossa antaa täytäntöönpanokelpoisuus. Käytännössä lausuttu tarkoittaa, että tuomion täytäntöönpanokelpoisuus ilmenisi tuomiossa vastaajalle annettuna selkeänä *suorituskäskynä*.¹⁸⁰

Se, että tuomion täytäntöönpanokelpoisuuden lähtökohta on vastaajalle annettava suorituskäsky, käy Suomessa ilmi myös UL 1:1.1:sta. Säännöksessä määritellään ulosottolain mukaan täytäntöönpantavat yksityisoikeudelliset tuomiot. Säännöksen mukaan täytäntöönpantavalle tuomiolle on olennaista nimenomaan se, että vastaaja on tuomiossa *velvoitettu johonkin tai määrätään tekemään jotakin*.¹⁸¹

Koska lainsäädännössä ei kuitenkaan ole määrätty käytettäväksi mitään erityistä tuomion täytäntöönpantavuuden ilmaisevaa muotoa tai tiettyä ilmaisua, olennaista ei loppujen lopuksi voi olla tiettyjen ennalta määrättyjen yksittäisten sanojen käyttäminen itsessään vaan *tuomiosta ilmenevä tar-*

förstås, utgjort enbart en talan om klander av bodelningen i syfte att få till stånd en ändring av dennas innehåll. Domen innehåller i överensstämmelse med detta inte något åläggande för Sonja Å att betala skifteslikviden eller ersättningen för amorteringarna. Den är därmed i hithörande del inte någon exekutionstitel och kan således inte föranleda någon verkställighet.” Ratkaisusta ks. myös *Lindell* 2003 s. 207.

¹⁷⁷ *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 106.

¹⁷⁸ *Koulu* 1988 s. 49–50. Ulosottoperusteen selvyys- ja täsmällisyysvaatimuksesta ks. myös *Kurvinen* Ulosotto 1984 s. 65–68.

¹⁷⁹ Määräsanavaatimuksesta käsitteenä ks. *Muukkonen* 1958 s. 66–68. Yleisesti muodon merkityksestä oikeudellisissa ilmiöissä ks. *Aarnio* LM 1994 s. 276–280 ja oikeuskielessä käytettyjen ilmaisujen oikeudellisesta merkityksestä ks. *Kaisto* 2001 s. 42–48.

¹⁸⁰ UL 3:9:n mukaan ulosottomiehen on ohjattava asianosaisia kantelemaan tuomiosta tuomiovirheen perusteella, jos tuomio on niin epäselvä tai puutteellinen, ettei siitä käy ilmi, mihin vastaaja on velvoitettu. Käytännössä ulosottomies ei tällöin voi ryhtyä täytäntöönpanotoimiin tuomion perusteella. Ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 76–78.

¹⁸¹ UL 1:1.1:n mukaan täytäntöönpantavia ovat tuomiot, joihin sisältyy ”1) velvoite raha- tai tavarasuoritukseen (*maksuvelvoite*); 2) velvoite luovuttaa toiselle kiinteää omaisuutta tai määrätty irtain omaisuus; 3) velvoite luovuttaa toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa taikka velvoite muuttaa sieltä pois (*hätötö*); 4) velvoite tehdä jotakin; 5) kielto tehdä jotakin ja velvoite sallia, että toinen tekee jotakin.” Ks. HE 2001:216 s. 34–35. Ks. myös *Linna – Leppänen* 2003 s. 66–70.

koitus.¹⁸² Tämän tarkoituksen tulee kuitenkin käydä tuomiosta ilmi selkeästi ja nimenomaisesti.¹⁸³

Suorituskanteessa vaadittu suoritus edellyttää tavallisesti vastaajan tietynlaisista toimimisaktiviteettia (esim. maksu, esineen luovutus, tietyn työn tekeminen¹⁸⁴), jolloin vastaaja siis veloitetaan johonkin *positiiviseen suhtautumiseen* (varsinainen suorituskanne). Kyseeseen voi kuitenkin tulla myös vaatimus, jolla vastaajaa vaaditaan pidättäytymään jostakin (*kieltokanne; actio negatoria, ja kieltotuomio*) tai sietämään jotakin (*sietämiskanne ja -tuomio*). Tällöin suorituskanteen sanotaan tähtäävän vastaajan velvoittamiseen tiettyyn *negatiiviseen suhtautumiseen*.¹⁸⁵

Kun suorituskanteen yhteydessä puhutaan vastaajan velvoittamisesta positiiviseen ja vastaavasti negatiiviseen suhtautumiseen, viitataan tällä lähinnä vaadittuun vastaajan toimimisvelvollisuuden sisältöön. Positiivinen suhtautuminen edellyttää vastaajan aktiivista toimintaa. Vastaavasti negatiivinen suhtautuminen tarkoittaa, että vastaajalta ei vaadita mihinkään aktiivisiin toimenpiteisiin ryhtymistä vaan pidättäytymistä toimista, joihin hän on jo ryhtynyt tai joihin hän voisi ryhtyä estääkseen kantajaa toteuttamasta oikeuttaan. Tätä taustaa vasten voitaisiinkin terminologisesti osuvammin puhua kanteista (ja vastaavasti tuomioista), jotka tähtäävät vastaajan *aktiiviseen toimimisvelvollisuuteen* ja toisaalta kanteista (ja tuomiosta), joiden tavoitteena on vastaajan *passiviteetti*.

Kieltokanteista ovat esimerkkejä PatL 57 §:n, HyödMalliOL 36 §:n, TMerkkiL 38 §:n ja MalliOL 35 §:n mukaiset kanteet. Kieltokanteella pyritään mahdollisesti alkaneen tai tulevaisuudessa uhkaavan oikeudenloukkauksen estämiseen (tuomion preventiivinen vaikutus). Kieltokanne edellyttää, että kantaja väittää oikeuttaan jo loukatun tai että oikeudenloukkauksen uhka on olemassa.

¹⁸² Myös *Olivecrona* 1978 s. 28 toteaa, että olennaista ei ole tietty tuomion sanamuoto sinällään vaan tuomion tarkoitus, joka on selvitettävä tarvittaessa tulkinnalla. *Olivecronan* mukaan yleensä suoritusuomiossa käytetään kuitenkin ilmaisua ”svaranden förpliktas”. Ks. myös *Gregow* 1996 s. 62.

Tuomion täytäntöönpanokelpoisuus voidaan lausua tuomiossa eri tavoin, jolloin sitoutumisen yksittäisiin sanoihin voisi johtaa ongelmatilanteisiin. Esim. MeriL 22:2:ssa todetaan, että hyväksyessään kanteen, jossa saamista haetaan panttina olevasta aluksesta tai lastista, ”tuomioistuimen on vahvistettava – saaminen ulosmittauksen uhalla pantista maksettavaksi”. Jos tuomiossa nyt esim. ”vahvistetaan maksettavaksi A:lle 30 000 euroa kiinnitetyn aluksen arvosta ulosmittauksen uhalla”, kyseessä on suoritusuomio, vaikka tuomiossa käytettäisiin enemmän vahvistustuomioon viittaavaa sanontaa ”vahvistetaan”.

¹⁸³ Ks. HE 2001:216 s. 34, jossa todetaan, että ”[u]losottoperusteeseen sisältyvän, vastaajalle asetetun veloitteen tulee olla nimenomainen ja selvästi ilmaistu”. Ks. myös *Linna – Leppänen* 2003 s. 75–76.

¹⁸⁴ Kun on kyse siitä, että vastaajaa vaaditaan tekemään tai täyttämään jotakin, tällaisen vaatimuksen hyväksyvistä tuomiosta on käytetty myös erillistä nimitystä *teettotuomio*. Ks. HE 1996:92 s. 17 ja 19–21 ja HE 2001:216 s. 204.

¹⁸⁵ Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 383–384 ja *Lappalainen* I 1995 s. 363.

Tämän tutkimuksen kohteena oleva hypoteekkikanne on perinteisesti esitetty tyypillisenä esimerkkinä sietämiskanteesta.¹⁸⁶ Hypoteekkikannetta on pidetty suorituskanteena, jossa vastaajaa ei vaadita ryhtymään mihinkään henkilökohtaiseen toimeen vaan ainoastaan sallimaan vaadittu toimenpide. *Ellilä* toteaa, että vastuu- eli sietämiskanteet tähtäävät yksistään vastuuseen perustettuun tuomioon, joka ”velvoittaa sietämään ulosoton ilman henkilökohtaisesti maksuun velvoittamista”.¹⁸⁷ Myös *Tirkkonen* määrittelee *Ellilään* viitaten vastuu- eli sietämiskanteen siten, että ”tällaisen kanteen hyväksyvä tuomio – ns. vastuu- eli sietämistuomio – velvoittaa vastaajan sietämään ulosoton ilman, että hänet samalla veloitettaisiin henkilökohtaiseen suoritukseen”.¹⁸⁸ Suomessa onkin varsin vakiintuneesti katsottu, että hypoteekkikanteella vaaditaan nimenomaan *vastaajan velvoittamista sietämään panttiobjektiin kohdistuva pakko-täytäntöönpano*.¹⁸⁹

Suomeen omaksuttu hypoteekkikanteen sijoittaminen kannejaottelussa sietämiskanteeksi on lähtöisin Saksan oikeustieteestä. Saksassa on käytetty termiä sietämiskanne (”Klage auf Duldung der Zwangsvollstreckung” tai lyhyemmin pelkkä ”Duldungsklage”) kanteesta, jolla pyritään toteuttamaan panttivastuu ja mahdollistamaan panttiesineeseen kohdistuva pakkotäytäntöönpano.¹⁹⁰

Kuten edellä Saksan oikeutta koskevassa esityksessä (ks. jakso 2.4.4) todettiin, Saksassa panttiesineeseen kohdistuva hypoteekkikanne muo-

¹⁸⁶ Ks. esim. *Ellilä* 1947 s. 25, *Tirkkonen* I 1974 s. 384, *Lappalainen* I 1995 s. 367 ja *Lappalainen* ym. 2003 s. 375. Ks. myös *Havansi* 1996a s. 286. Toisena esimerkkinä sietämiskanteesta on esitetty UL 3:84:n ja UL 3:86–90:ien (aikaisemmin UL 3:35–36:ien) mukainen ulosmittaustakaisinsaatikanne, jolla avataan mahdollisuus kohdistaa ulosotto vastaajan omistamaan yksilöityyn esineeseen (tai kuten *Lappalainen* I 1995 s. 367 asian ilmaisee, ”vaaditaan vastaajaa sietämään omaisuuteensa kohdistuva ulosotto”) omaisuuden luovuttaneen henkilön velasta. Kanteen hyväksyessään tuomioistuimien lausuu, ettei omaisuuteen kohdistunut oikeustoimi estä omaisuuden ulosmittaamista velkojan saamisen perimiseksi. Ks. esim. KKO 1978 II 51, jonka vuosikirjaotsikko kuuluu seuraavasti: ”UL 3 luvun 35 §:n mukaisen takaisinsaatikanteen hyväksyvissä tuomioissa määrättiin, etteivät omaisuuden luovutukset olleet esteenä luovutetun omaisuuden käyttämiseen ulosmittausta hakeneen velkojan ulosottoyrityksen perusteena olleiden saatavien sekä hänen sellaisten sen jälkeen ulosottoteitse perittäviksi lähetettyjen saatavien suorittamiseen, jotka kannetta nostettaessa olivat täytäntöönpanokelpoisia ja joiden osalta takaisinsaannin edellytykset silloin olivat olemassa.”

Ulosottotakaisinsaatikanteesta ks. myös esim. KKO 1998:119, KKO 2001:92, KKO 2002:53, *Ellilä* 1970 s. 358–366, *Halila* – *Havansi* 1986 s. 178, *Niemi-Kiesiläinen* 1995 s. 185–186, *Hupli* DL 1997 s. 683–694 ja *Linna* – *Leppänen* 2003 s. 631–637 ja 644. Niin ikään Saksassa ulosmittaustakaisinsaatikanne luokitellaan sietämiskanteeksi. Ks. *Hein* 1911 s. 37–40, *Lent* ZZP 1956 s. 419–422 ja *Jauernig* 1999b s. 141.

¹⁸⁷ *Ellilä* 1947 s. 25.

¹⁸⁸ *Tirkkonen* I 1974 s. 384.

¹⁸⁹ Näin myös *Lappalainen* I 1995 s. 367, *Havansi* 1996a s. 286 ja *Jokela* II 2002 s. 189, joissa ei tosin tarkemmin määritellä, mitä tarkoitetaan sillä, että hypoteekkikanne katsotaan sietämiskanteeksi.

¹⁹⁰ Ks. panttiobjektiin kohdistuvasta sietämiskanteesta *Hein* 1911 s. 24–36.

toillaan selkeästi niin, että pantinomistajaa vaaditaan nimenomaan *sietämään kiinteistöön kohdistuva pakko-äytäntöönpano*. Vastaavasti kanteen hyväksyvässä tuomiossa *pantinomistaja velvoitetaan sietämään pakko-äytäntöönpano* ("Der Beklagte wird verurteilt, die Zwangsvollstreckung in [ein Grundstück] zu dulden").¹⁹¹ Tällainen kanne, jolla esineen omistajaa vaaditaan sietämään esineeseen kohdistuva täytäntöönpano, on Saksan oikeustieteessä sijoitettu suorituskanteiden alaryhmäksi nimellä *sietämiskanne*. Kanteesta on käytetty myös nimitystä vastuukanne (Haftungsklage).¹⁹² Hypoteekkikanteen sisältö, muotoilu ja luokittelu panttiobjektiin kohdistuvaa täytäntöönpanoa silmällä pitäen on yhteydessä siihen, että Saksassa panttioikeus nähdään nimenomaan panttikohteen *hyödyntämisoikeutena* (Verwertungsrecht).¹⁹³

Vastaavaa sietämiskanteiden kategoriaa ei Ruotsissa, Norjassa eikä Tanskassa ole otettu omaksi suorituskanteiden alaryhmäkseen. Myöskään aihetta koskevaa problematiikkaa ei juurikaan ole oikeustieteessä käsitelty, vaan on puhuttu ainoastaan yleisesti suorituskanteista.¹⁹⁴ Harvoina poikkeuksina, joissa esinevastuuseen perustuvaa suorituskannetta on tarkasteltu kanneluokituksen kannalta, voidaan mainita *Kallenbergin* ja *Olivecronan* esitykset. *Kallenberg*¹⁹⁵ on siviiliprosessioikeuden yleisesityksessään huomioinut hypoteekkikanteen erityispiirteet ja todennut, että kun hypoteekkikanteen hyväksyvässä tuomiossa vahvistetaan saatava maksettavaksi kiinnitetystä omaisuudesta eikä tuomiossa aseteta henkilökohtaista suoritusvelvoitetta, näyttäisi mahdolliselta luokitella tällainen kanne myös vahvistuskanteeksi.¹⁹⁶ Ratkaisevaa *Kallenbergin* mukaan kuitenkin on, että prosessin kohteena on oikeus erääntyneeseen suoritukseen. Näin ollen hypoteekkikanne on kuitenkin luontevimmin katsottava suorituskanteeksi.¹⁹⁷ Kuten edellä jo todettiin, *Olivecronan*

¹⁹¹ Ks. *Furter* 1985 s. 128–129.

¹⁹² Ks. esim. *Schönke – Kuchinke* 1969 s. 179 ja *Jauernig* 1998 s. 127. Vrt. *Hein* 1911 s. 177–179.

¹⁹³ Ks. *Baur* 1983 s. 22 ja *Wolf* 2001 s. 4. Ks. myös *Hein* 1911 s. 27: "Da das Gesetz beim Grundpfandrecht die Zwangsvollstreckung als Verwertungsform vorschreibe, so habe der Eigentümer die *privatrechtliche* Pflicht, den Zwangszugriff auf das belastete Objekt zu dulden."

¹⁹⁴ Esim. *Hassler* 1963 s. 163 on vain lyhyesti todennut, että "[ä]ven *negativ prestation*, som innebär att underlåta visst handlande eller tåla viss verksamhet av annan, kan vara föremål för fullgörelsedom. När den tappande förpliktas att avhålla sig från visst handlingssätt, brukar man tala om en förbudsdom." Samoin *Bratholm – Hov* 1981 s. 24: "Slike søksmål hvor det nedlegges påstand om at saksøkte skal gjøre, tåle, eller unnlate noe kalles *fullbyrdsessøksmål*."

Suomessakaan sietämiskanteet eivät ole olleet erityisemmin kiinnostuksen kohteena. *Ellilä* 1947 s. 25 onkin todennut, että sietämiskanteisiin on tietoisopissamme kiinnitetty verraten vähän prosessuaalisesti huomiota. *Ellilän* toteamus pitää edelleenkin paikkansa: sietämiskanteisiin kohdistunut kiinnostus on rajoittunut lähinnä esimerkinomaisiin mainintoihin ko. kanteista: ks. esim. *Tirkkonen I* 1974 s. 384 ja *Lappalainen I* 1995 s. 367.

¹⁹⁵ *Kallenberg IV* 1924 s. 927–928. *Kallenberg* ei kuitenkaan käytä termiä hypoteekkikanne vaan puhuu kanteesta, jolla vaaditaan suoritusta pantista ("talan om fastställelse af fordringen till betalning ur panten").

¹⁹⁶ Ks. myös *Schönke – Kuchinke* 1969 s. 179, jossa vastuukannetta on pidetty pikemminkin vahvistuskanteiden alaryhmänä, koska siinä vain vahvistetaan, mikä esine on täytäntöönpanon kohteena.

¹⁹⁷ Ks. *Kallenberg IV* 1924 s. 927.

jaottelussa hypoteekkikanne on ryhmiteltävissä kanteeksi, jolla vaaditaan tuomiota, joka sisältää täytäntöönpanoa koskevan määräyksen (täytäntöönpanoimperatiivin) mutta ei vastaajaan kohdistuvaa imperatiivia.¹⁹⁸

Seuraavassa tarkastellaan lähemmin Suomessa vallitsevaa käsitystä hypoteekkikanteesta sietämiskanteena, sen taustalla olevia näkökohtia ja käsityksen yhteensopivuutta positiivisen oikeuden kanssa. Vaikka kanneluokituksesta ei voida (eikä saa) tehdä yksittäistä tulkintatilannetta koskevia itsenäisiä päätelmiä, kanteiden luokittelu redusoi kanne-käsitettä yhä tarkkarajaisemmiksi elementeiksi, millä on merkitystä erityisesti kanneinstituutin ja sen systematiikan hallittavuuden kannalta.¹⁹⁹ Tästä syystä on perusteltua tarkastella myös hypoteekkikanteen asemaa kanneluokituksessa.

Kuten edellä on jo havaittu, hypoteekkikanteen asema kanneluokituksessa kytkeytyy kiinteästi kysymykseen kanteella vaadittavan käskyelementin sisällöstä ja kanteella vaadittavan käskyn (imperatiivin) kohdistumisesta (kanteiden luokituksen lähtökohtana on kanteella vaadittava oikeusseuraus). Näin ollen systemaattisena ylätasoinen kysymyksenä kanneluokitustarkastelu liittyy osaltaan jäljempänä tässä tutkimuksessa (jakso 5.2) konkreettisemmalla tasolla tehtävään kannevaatimuksen ja etenkin hypoteekkikanteella vaadittavan käskyelementin sisällön analysointiin. Kysymys on tällöin siitä, miten panttivastuun aineellisoikeudellinen sisältö huomioidaan prosessuaalisesti nimenomaan pantinomistajan (ja toisaalta ulosottomiehen) toimimisvelvollisuuden näkökulmasta ja miten tämä panttivastuun sisältö vaikuttaa kanteella vaadittavaan käskyelementtiin ja sen muotoiluun.

3.6.2.3 *Hypoteekkikanne kanneluokituksessa – vallitsevan käsityksen kriittistä arviointia*

Kuten edellä eri yhteyksissä on jo todettu, suorituskanteella kantaja vaatii tuomioistuimelta tuomiota, jossa vastaaja *velvoitetaan tekemään aineellisen oikeuden mukainen suoritus*. Kyse on siis sellaisesta suoritusvelvoitteesta, joka *vastaajalla on kantajaa kohtaan tietyn oikeussuhteen perusteella*. Samoin kuin perinteisen kannejaottelun kannalta yleensäkin myös suorituskanteiden sisäisen jaottelun kannalta ratkaiseva kriteeri on se, *minkälaiseen suoritusvelvollisuuteen (oikeusseuraukseen) vastaaja tuomiossa velvoitetaan*. Koska suoritus-tuomion velvoite-elementti liittyy erottamattomasti tuomion täytäntöönpano-

¹⁹⁸ Ks. *Olivecrona* 1943 s. 72–73 ja *Olivecrona* 1966 s. 171. Terminologiasta todettakoon, että *Olivecrona*kaan ei nimenomaan käytä termejä hypoteekkikanne tai -tuomio vaan pidempiä selittäviä ilmaisuja (”dom, varigenom intecknat belopp fastställes att utgå ur den intecknade egendomen”).

¹⁹⁹ Luokittelulla on myös pedagogista merkitystä.

kelpoisuuteen, asiaa voidaan myös lähestyä tarkastelemalla lähemmin niiden velvoitteiden sisältöä, jotka UL:n mukaan ylipäättään ovat ulosotossa pakolla täytäntöönpantavissa.

Ulosotto-oikeuden lähtökohtana on, että ulosottooperusteen²⁰⁰ on asetettava *velalliselle* ilmaistu velvoite.²⁰¹ Ulosottotoimin täytäntöönpantavissa olevat suoritusvelvollisuudet voidaan jakaa kahteen pääryhmään eli *aktiiviseen tekemiseen tähtäävät velvoitteet* ja toisaalta *oikeussubjektin passiivisuuteen tähtäävät velvoitteet*. Aktiivivelvoitteet voidaan edelleen jakaa seuraavasti:²⁰²

- 1) maksuvelvollisuus (UL 1:1.1:n 1-kohta ja UL 4–6 luvut),
- 2) hallinnansiirtovelvollisuus (UL 1:1.1:n 2- ja 3-kohta, 2:6–7 ja 6a:1–11),
- 3) hallinnansiirtovelvollisuus lapsen suhteen (LapsiTPL) sekä
- 4) velvollisuus tiettyyn muunlaiseen kuin em. tekemiseen (UL 1:1.1:n 4-kohta ja UL 6a:12–15).

Vastaavasti passiivivelvoitteet ovat:

- 1) pidättymisvelvollisuus tietystä tekemisestä (UL 1:1.1:n 5-kohta ja UL 6a:16) ja
- 2) sietämisvelvollisuus (UL 1:1.1:n 5-kohta ja UL 6a:16).

Näissä velvoitteissa on kyse siitä, minkälaiseen suoritusvelvoitteeseen oikeussubjekti (vastaaja) on aineellisen oikeuden normien mukaan velvoitautunut.

Edellä mainitussa jaottelussa mainittu UL 1:1.1:n 5-kohdan ja UL 6a:16:n mukainen täytäntöönpantavissa oleva *sietämisvelvollisuus* tarkoittaa vastaajan velvoittamista tuomiossa sietämään, että kantaja tekee jonkin toimen (esim. KML 154 §:n mukaisten rasiteoikeuksien²⁰³ nojalla käyttää vastaajan kiinteistöä rasitteen mukaisesti). Tällaiseen sietämistuomioon sisältyy selkeästi vastaajaan kohdistettu velvoittamiselementti *sietää kantajan toiminta*. Kyse on nimenomaan *aineellisen oikeuden mukaisen velvoitteen sietämisestä*. Mikäli vastaaja ei täytä sietämisvelvoitettaan vapaaehtoisesti, tuomion pakkotäytäntöönpano tapahtuu niin, että ulosottomies hakee käräjäoikeudelta velvoitteen suorittamisen tehosteeksi asetetun uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi (UL 6a:16).

Kiinnityspanttioikeuteen perustuvassa hypoteekkikanteessa ja kanteen hyväksyvässä tuomiossa ei ole kysymys edellä mainitulla tavalla vastaajan velvollisuudesta sietää tietty *kantajan toimenpide tai teko*. *Hypoteekkituomiossa ei*

²⁰⁰ Pakkotäytäntöönpanon edellytyksenä on ulosottooperuste, jossa on asetettu täytäntöönpantavaksi tuleva velvoite. Ulosottooperusteena on fyysisesti asiakirja, josta käy ilmi suoritukseen oikeutettu velkojatalo ja toisaalta siihen velvoitettu velallistalo. Asiakirjasta tulee ilmetä velalliselle nimenomaisesti asetettu velvoite. Ks. tästä ja ulosottooperusteiden lajeista KM 1998:2 s. 11.

²⁰¹ Ks. myös *Koulu* 1988 s. 47 ja *Linna – Leppänen* 2003 s. 66.

²⁰² Ks. jaottelusta *Havansi* 2000 s. 1–3.

²⁰³ Rasitteista ks. tarkemmin esim. *Hyvönen* II 2001 s. 554–575.

siis vahvisteta mitään yksityisoikeudellista vastaajalla kantajaa kohtaan olevaa tietyn toimen tai toimenpiteen sietämisvelvollisuutta, jolloin kyseessä ei voi olla ulosottolain mukaan täytäntöönpantava sietämisvelvoite. Hypoteekkituomioon ei siis voi sanoa sisältyvän vastaajaan kohdistettua käskyä, jonka tarkoituksena olisi järjestää vastaajan (aineellisen oikeuden mukainen) suhtautuminen kantajan omaa tietynlaista toimintaa kohtaan.²⁰⁴

Toisaalta kanteella vaadittava oikeusseuraamus ei ylipäätään voi olla se, että tuomioistuinta vaadittaisiin velvoittamaan vastaaja sietämään (panttiesineeseen kohdistuva) *valtiollinen pakkotäytäntöönpano*. Valtiollinen pakkotäytäntöönpano ei ole mahdollinen siksi, että henkilökohtaisesti vastuussa olevalla velallisella tai pantinantajalla olisi velkojaa kohtaan tällainen heidän väliseensä oikeussuhteeseen sisältyvä nimenomainen (yksityisoikeudellinen) velvoite tai että he olisivat pakkotäytäntöönpanoon muutoin erikseen velvoittautuneet. Sen sijaan jokainen, johon lainvoimaisen tuomion nojalla kohdistetaan pakkotäytäntöönpano, on velvollinen alistumaan täytäntöönpanoon ilman, että pakkotäytäntöönpano-oikeus edellyttäisi velkojalle suunnattua erillistä velvoittautumislausumaa sietää pakkotäytäntöönpano ja että tämä alistumisvelvoite nimenomaisesti ja erikseen tulisi vahvistaa tuomiossa.²⁰⁵ Täytäntöönpanomenettelyn kannalta voidaan myös todeta, että jos kyseessä on *velvoite sietää yksityishenkilön toimenpiteitä*, valtiovalta pyrkii UL 6a:16:n mukaisin toimin täytäntöönpanemaan tällaisen velvoitteen sisältävän tuomion. Vastaavalla tavalla ei oikeussubjektia voida (eikä ole tarpeenkaan) pakottaa erikseen sietämään valtiollista pakkotäytäntöönpanoa. Velvoite sietää pakkotäytäntöönpano on siis selkeästi eri kysymys kuin velvoite sietää UL 6a:16:n mukaan täytäntöönpantava toimenpide.²⁰⁶

Käytännössä niin normaali suoritustuomio kuin hypoteekkituomiokin sisältävät täsmälleen samanlaisen velvoitteen alistua sietämään viranomaistoimin tapahtuva pakkotäytäntöönpano.²⁰⁷ Näin ollen samoilla perusteilla kuin hypoteekkituomion sanotaan olevan sietämistuomio, myös

²⁰⁴ Ks. myös *Bruns* JJ Ekelöf 1972 s. 164, jonka mukaan vastuuvaatimusta (vaatimus suorituksen saamiseksi kiinteistöstä) ei erityisen hyvin voida nimittää oikeudeksi vaatia, että toinen osapuoli tekee tai jättää tekemättä jotakin.

²⁰⁵ Ks. *Ollinen* I 1938 s. 19 ja *Lent ZZP* 1957 s. 413. Tuomion sisältönä ei siis voi olla velvollisuus alistua valtion pakkovalan alle, koska *velallinen ei ylipäätään voi ko. velvollisuutta kiistää* eikä se näin ollen voi olla myöskään riidan kohteena oikeudenkäynnissä (velallinen kuuluu aina valtiovalan alaisuuteen). Näin ollen sellainen tuomio, jossa vastaaja vain ja ainoastaan velvoitettaisiin sietämään pakkotäytäntöönpano, ei ole tarpeellinen tai edes ylipäätään mahdollinen.

²⁰⁶ Saksassa velvoiteoikeudellista sietämistä (velvollisuutta sietää, että joku tekee jotakin) on kutsuttu termillä *Duldensollen* ja sellaisen oikeussubjektin varallisuuspiiriin kohdistuvan (säännönmukaisesti julkisoikeudelliseen normiin perustuvan) toimenpiteen (esim. pakkotäytäntöönpanon), jota vastaan ei voi puolustautua, sietämistä termillä *Duldenmüssen*. Ks. *Hein* 1911 s. 57.

²⁰⁷ Ks. myös *Zitting* LM 1952 s. 394–395.

jokaisen aktiiviseen suhtautumiseen velvoittavan suoritustuomion voitaisiin periaatteessa sanoa olevan sietämistuomio.²⁰⁸ Varsinaisen suoritustuomion ja hypoteekkituomion erona on ensinnäkin se, että varsinaisessa suorituskanteessa ja sen hyväksyvässä tuomiossa ulosoton kohdetta ei ole määrätty etukäteen vaan se täsmentyy vasta ulosottomenettelyssä. Normaalin velkomuskanteen sisältönä on velkojan vaatimus *velallisen velvoittamisesta suoritukseen*, kun taas hypoteekkikanteen sisältönä on pelkästään vaatimus suorituksesta *yksilöidyn varallisuuskohteen edustamasta arvosta*. Kun otetaan huomioon tutkimuksessa omaksuttu panttioikeuden jäsennostapa, toisena erona varsinaisen suoritustuomion ja hypoteekkituomion välillä voidaan sanoa olevan sen, että varsinaisessa suoritustuomiossa vastaajaa *käsketään toimimaan* primaarisen käyttäytymisnormin mukaisesti (tekemään suoritus). Sen sijaan kiinnityspersusteiden panttioikeuden nojalla vastaajalla ei ole *suoraan* kantajaan nähden sellaista primaaria aineellisoikeudellista käyttäytymisvelvoitetta, jonka mukaisesti hänet voitaisiin hypoteekkituomiossa määrätä toimimaan. Hypoteekkituomio ei siis sisällä henkilökohtaista suorituskäskyä, kun taas sellainen kuuluu ”tavalliseen” suoritustuomioon.

Kun siis puhutaan velallisen velvollisuudesta sietää (joko etukäteen yksilöityyn tai täytäntöönpanomenettelyssä yksilöitävään) omaisuuteensa kohdistuva pakkotäytäntöönpano, tämä sietäminen on erotettava siitä oikeusseurauksesta, joka tuomiossa asetetaan. Tuomiossa velalliseen voidaan kohdistaa suorituskäsky eli velvoittaa hänet tekemään velvoitteen mukainen (laiminlyöty) suoritus. Toisaalta tuomion oikeusseuraus voi olla myös se, että suoritus määrätään tehtäväksi (etukäteen) yksilöidyn esineen arvolla ilman vastaajan velvoittamista mihinkään suoritukseen. Velallinen on molemmissa tapauksissa velvollinen sietämään pakkotäytäntöönpanon, jolloin tätä kriteeriä ei voida käyttää erottamassa näitä suoritustuomiota toisistaan.

Hypoteekkituomion täytäntöönpanon päämääränä on esinevastuuseen perustuvan saamisoikeuden tyydyttäminen (panttioikeuden saamiselementti), mikä toteutuu realisoimalla panttikohde (panttioikeuden realisointielementti). Täytäntöönpanon kohteena ei siten viime kädessä ole vaatimus tietyn toimenpiteen sallimisesta tai sietämisestä vaan rahasuoritus panttikohteen edustamalla varallisuusarvolla (realisointituloksesta saatavilla varoilla).²⁰⁹ Kyse on panttioikeudesta saamisoikeutena, johon liittyy sanktiona pantinhaltijalle kuuluva panttikohteen realisoimisvalta.²¹⁰ Kiinnityspanttioikeuksien osalta tämä realisoimisvalta ei kuitenkaan samalla tavoin kuin käteispanntioikeuksien osalta faktisesti muistuta panttiesineen omistajan itsenäistä realisoimisvaltaa. Kiinnityspantti-

²⁰⁸ Ks. myös *Kaisto* 2000 s. 67.

²⁰⁹ Ks. *Lent ZPP* 1957 s. 412.

²¹⁰ Saamisoikeuteen, olipa se sitten henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuva tai pelkästään esinevastuuseen perustuva, liittyy aina velkojan kelpoisuus saada tiettyjen edellytysten täyttyessä aikaan luoton perustana olevan omaisuuden omistajanvaihdos. Ks. *Kartio* 1974 s. 41.

kohteet realisoi valtion ylläpitämä täytäntöönpanokoneisto, jonka *toimenpiteiden edellytyksenä* on tuomio, jossa suorituksen sisältö on vahvistettu ja annettu toimimiskäskey.

Kun panttioikeuteen jäsennetään sisältyvän pantinhaltijalle kuuluva omistajanvaihdon aikaansaamista tarkoittava oikeus, voitaisiin myös sanoa, että hypoteekkikanteessa on kyse kanteesta, jolla vaaditaan vahvistamaan pantinhaltijalla olevan realisointioikeuden olemassaolo ja pantinomistajan velvollisuus sietää panttikohteen realisointi.²¹¹ Koska kiinnityspantin haltijalla ei oikeutemme mukaan kuitenkaan ole tällaista omatoimista panttikohteen realisointioikeutta, hypoteekkikanteella ei voida myöskään vaatia, että tuomioistuin velvoittaisi pantinomistajan sietämään pantinhaltijan toimittaman panttikohteen realisoinnin (varsinainen sietämiskanne).²¹²

Periaatteessa parhaiten hypoteekkikanne olisi mahdollista ajatella sietämiskanteeksi jäsentämällä kanteessa olevan kyse pantinomistajan velvoittamisesta sietämään se, että pantinhaltija käyttää realisointikompetenssiaan ulosottomiehen välityksellä. Tarkemmassa tarkastelussa tämäkään lähtökohta ei kuitenkaan oikeuttaisi katsomaan hypoteekkikannetta varsinaiseksi sietämiskanteeksi. Kysehän olisi tällöinkin loppujen lopuksi de facto siitä, että kanteessa pantinomistajaa vaadittaisiin sietämään nimenomaan ulosotto.

Hypoteekkituomion merkitys on siinä, että *se toimii täytäntöönpanoperusteena eli mahdollistaa valtiollisen pakkotäytäntöönpanon*. Hypoteekkikanteella vaadittava ja hypoteekkituomiossa vahvistettava oikeusseuraus ei ole se, että velallinen velvoitettaisiin johonkin vaan se, että yksilöity panttikohde on realisoitava ja panttikohteen edustama varallisuusarvo on siirrettävä velkojan omaisuuspiiriin.²¹³ Hypoteekkituomion täytäntöönpano tapahtuu samalla tavalla kuin normaalin henkilökohtaisen rahavelkaa (maksuvelvollisuutta) koskevan suoritus-tuomion täytäntöönpano (ts. UL 4–6 lukujen mukaisesti). Hypoteekkituomiota voidaan pitää suoritus-tuomiona, koska se tähtää rahasuoritukseen (varallisuus-

²¹¹ Ks. myös *Kallenberg* IV 1924 s. 927 ja *Schönke – Kuchinke* 1969 s. 179.

²¹² Sen sijaan periaatteessa olisi ajateltavissa kanne (ja vastaavasti tuomio), jossa vaadittaisiin käteispaninomistajaa nimenomaan *sietämään KK 10:2:n mukainen pantinhaltijan omatoiminen panttirealisaatio* (ja vastaavasti tuomiossa asetettaisiin tällainen sietämisvelvoite vastaajalle). Tällöin kyseessä olisi *varsinainen sietämiskanne*, ja hyväksyvän tuomion täytäntöönpano voisi tapahtua UL 6a:16 mukaisesti. Tällainen vaatimus ja tuomio ovat kuitenkin teoreettisia mahdollisuuksia, koska käteispaninhaltijan toimittama realisointi ei välttämättä vaadi onnistuakseen pantinomistajan myötävaikutusta. Lisäksi käteispaninhaltijallekin on aina edullisempaa vaatia suoritusta panttiesineen arvosta (ts. hankkia UL 4–6 lukujen mukaan täytäntöönpantava tuomio eikä tuomiota, jossa vaaditaan pelkästään sietämään KK 10:2:n mukainen panttirealisaatio), jolloin hänellä on omatoimisen realisointimahdollisuuden lisäksi myös mahdollisuus vaatia panttikohteen realisointia ulosottoimin.

²¹³ Ks. myös *Hakulinen* 1965 s. 18, joka toteaa, että "[p]anttioikeuden nojalla suoritus 'otetaan' esineestä eikä omistajaa 'velvoiteta' sen tekemiseen".

arvon siirtämiseen pantinomistajan varallisuuspiiristä pantinhaltijalle) ja sisältää täytäntöönpanokäskyn.²¹⁴

Edellä esitetyillä perusteilla hypoteekkituomion määrittely sietämistuomioksi, ja vastaavasti hypoteekkikanteen määrittely sietämiskanteeksi, ei kaikilta osin ole onnistunut ottaen huomioon panttioikeuden perusluonteen nimenomaan saamis- ja realisointioikeutena sekä täytäntöönpantavissa olevien velvoitteiden sisällön voimassa olevan oikeutemme mukaan. Hypoteekkituomio ei velvoita sietämään sen enempää tai vähempää *pakkotäytäntöönpanoa* kuin normaali suoritustuomiokaan. Hypoteekkikanteen tarkoituksena on nimenomaan esinekohtaisen saamisoikeuden toteuttaminen. Kun panttikohteen ulosottorealisaatio ei voi tapahtua ilman tuomiota ja toisaalta jos lähtökohdaksi otetaan pantinhaltijan realisointioikeus, hypoteekkituomiossa voi nähdä olevan kyse *määräyksestä käyttää panttikohde saatavan suorituksesi*. Viime kädessä tämä tarkoittaa ulosottoviranomaiselle suunnattua käskyä realisoida panttikohde pantinhaltijan lukuun.²¹⁵

Koska hypoteekkikanteen päämääränä on nimenomaan avata tie esinevastuun toteuttamiseen pakkotäytäntöönpanossa eikä asettaa panttikohteen omistajan täytettäväksi mitään aineellisoikeudellista sietämisvelvoitetta, on tietyllä tavalla harhaanjohtavaa nimittää hypoteekkikannetta sietämiskanteeksi (ja kanteen hyväksyvää tuomiota vastaavasti sietämistuomioksi). Osuvampi ja kuvaavampi termi onkin sietämiskanteen synonyyminä käytetty nimitys *vastuukanne* (ja vastaavasti vastuutuomio). Se osoittaa selkeämmin, että kyseessä on esinevastuun toteuttamiseen tähtäävä kanne.²¹⁶ Jos halutaan terminologisesti entisestään korostaa vastuun esineluonteisuutta voidaan käyttää nimitystä *esinevastuukanne* (ja esinevastuutuomio). Samalla hypoteekkikanteen sijoittaminen erilliseen vastuukannekategoriaan selkeästi erottaa tämän kannetyypin varsinaisista UL 6a:16:n mukaisia sietämisvelvoitteita koskevista sietämiskanteista.

²¹⁴ Ks. myös ruotsalainen ratkaisu NJA 1988 s. 583, jossa oli kyse kanteesta, jolla vaadittiin suoritusta (vanhan yritysikiinnityslain mukaisen) yritysikiinnityksen alaisesta omaisuudesta. Vaikka suoritus vahvistetaan maksettavaksi vakuutena olevasta omaisuudesta, kyse ei ole vahvistuskanteesta ja vastaavasti vahvistustuomiosta vaan suoritusvastuusta, joka on rajattu tiettyyn omaisuuteen. HD:n esittelijän esittelypäättösehdotuksessa asia todettiin expressis verbis seuraavasti: ”Talan innebär i huvudsaken att banken söker betalning ur egendom som omfattas av bankens innehav av företagshypotek. Talan av detta slag måste anses vara en fullgörelsetalan.” Ks. myös Gregow 1996 s. 188.

²¹⁵ Hypoteekkituomiossa materiaallisen oikeuden perusteella määräytyvä esinekohtainen vastuu tulee toteuttamiskelpoiseksi ja tältä osin myös vastaaja täytäntöönpanovelalliseksi. Ks. Lent ZZP 1957 s. 416.

Panttioikeusteorian näkökulmasta voidaan sanoa, että käskyn tarkoituksena on oikeuttaa ulosottomies realisoidaan panttikohteen pantinhaltijan puolesta.

²¹⁶ Sietämis- ja vastuukanne-termejä on aikaisemmin käytetty toistensa synonyymeinä. Ks. Ellilä 1947 s. 25, Tirkkonen I 1974 s. 384 ja Jauernig 1998 s. 127.

Kuten edellä jaksossa 3.6.2.1 todettiin, *Olivecronan* tuomiojaottelussa on erotettu omaksi ryhmäkseen tuomiot, jotka ovat täytäntöönpanokelpoisia mutta jotka eivät sisällä vastaajalle (asianosaiselle) osoitettua imperatiivia (ns. *anordningsdomar*). Muun muassa hypoteekkituomiot kuuluvat tähän ryhmään. *Olivecronan* jaottelu ottaakin perinteistä kanne-luokittelua (jossa hypoteekkikanne katsotaan negatiiviseksi suorituskanteeksi) paremmin huomioon hypoteekkituomion ja -kanteen sisällön ja ne oikeusseuraamukset, joihin ko. kanteella pyritään. Olennaista on, että hypoteekkituomio sisältää faktisesti nimenomaan käskyelementin, joka oikeuttaa ulosottomiehen käyttämään pantinhaltijan realisointikompetenssia ja realisoimaan panttikohteen.

Edellä lausutun perusteella voidaan perinteisen kannejaottelun mukaista suorituskanteiden ryhmän sisäistä jaottelua selkeyttää niin, että suorituskanneryhmässä erotetaan 1) *vastaajan aktiivista suhtautumista* tavoittelevat kanteet eli *varsinaiset suorituskanteet*, 2) kanteet, joiden tavoitteena on ainoastaan tiettyyn varallisuusesineeseen kohdistuvan saamisoikeuden *täytäntöönpanon mahdollistaminen* esinekohtaisen suoritusvastuun toteuttamiseksi, ts. *vastuukanteet*,²¹⁷ joissa *oikeussuhde ei sisällä aktiivisuoritusvelvollisuutta* mutta joissa tappiopuoli voi *halutessaan* aktiivisuorituksella tehdä vastuun toteuttamisen tarpeettomaksi, sekä kolmantena suorituskanteiden pääryhmänä 3) *vastaajan passiivista suhtautumista* tavoittelevat kanteet eli 3a) *kieltokanteet* ja toisaalta 3b) *sietämiskanteet*. Kieltokanteissa on kysymys siitä, että vaaditaan vastaajaa pidättäytymään tietyistä oikeudenloukkauksen aiheuttavasta toiminnasta tai toimenpiteestä. Sietämiskanteissa puolestaan vaaditaan vastaajaa sietämään, että *kantaja* tekee jonkin toimen, johon hänellä aineellisen oikeuden mukaan on oikeus ja joka ei kuitenkaan ole valtiollista pakkotäytäntöönpanoa koskeva toimi.²¹⁸

Vaikka vastuukanteissa vastaajaa ei tuomita henkilökohtaiseen suoritusvelvollisuuteen (aseteta vastaajalle aktiivista toimimisvelvollisuutta), esinevastuu-

²¹⁷ Tähän vastuukanteiden ryhmään kuuluvat sellaiset kanteet, joilla avataan mahdollisuus tiettyyn kanteessa yksilöityyn esineeseen kohdistuvaan pakkotäytäntöönpanoon, kuten siis hypoteekkikanne ja toisena esimerkkinä UL 3:84:n ja UL 3:86–90:ien mukainen ulosmittaustakaisinsaantikanne. Ulosmittaustakaisinsaantitilanteessa esineen uusi omistaja joutuu esinekohtaiseen vastuuseen ulosmittauksen perustana olevista saatavista. Vastuukanteissa viime kädessä määrätään tietty esine käytettäväksi kantajan saatavan suorittamiseen.

²¹⁸ Periaatteissa vastaajan (velvoitetun osapuolen) reaalisten käyttäytymisvelvollisuuksien ta-solla kiello- ja sietämiskanteilla on loppujen lopuksi vaikea nähdä olevan varsinaista eroa; molemmissa vaaditaan vastaajaa olemaan tekemättä jotakin toimenpidettä. Erottelun voidaankin nähdä perustuvan vain lähinnä siihen, mistä toiminnasta vastaajaa vaaditaan pidättäytymään. Sietämiskanteissa vastaaja velvoitetaan pidättäytymään (ts. kielletään) estämästä kantajan tiettyä toimintaa tai toimenpidettä (eli sietämään, että kantaja toimen tekee). Sen sijaan kieltokanteissa vastaaja velvoitetaan pidättäytymään (ts. kielletään) tekemästä jotakin toimenpidettä, joka merkitsee kantajan oikeuden loukkausta. Sietämiskanne-käsite voidaan siten nähdä etupäässä traditi-onaalisisista syistä käytettynä erityisenä ilmaisuna tietyn tyyppisille kieltokanteille.

seen perustuva suoritustuomio muodostaa samanlaisen täytäntöönpanoperusteen kuin varsinainen suoritustuomiokin. Esinevastuutuomion päämääränä on vahvistaa ja määrätä varallisuusarvon siirtäminen varallisuuspiiristä toiseen samalla tavoin kuin tavallisen maksutuomion (molemmissa on siis kyse oikeussuojan antamisesta saamisoikeuden haltijalle). Näin ollen vastuukanteita voidaan pitää suorituskanteiden pääryhmään kuuluvana kannekategoriana.

Mikäli panttioikeus jäsennettäisiin (edellä jaksossa 2.1.2.1 in fine kuvatuin tavoin) aineellisen oikeuden näkökulmasta pantinomistajan velvollisuudeksi panttikohteen realisointiin ja suorituksen tekemiseen panttikohteen arvosta, hypoteekkikanne olisi luokiteltavissa (tavanomaiseksi) varsinaiseksi suorituskanteeksi.²¹⁹ Kanteella tavoiteltaisiin vastaajan aktiivista suhtautumista; kanteessa olisi viime kädessä kyse siitä, että vastaaja vaadittaisiin velvoitettavaksi tekemään rahasuoritus kantajalle. Sillä, että suorituksen tekeminen edellyttäisi pantinomistajan itsensä toimittamaa panttikohteen realisointia, ei olisi vaikutusta kanteen asemaan varsinaisena suoritustuomiona. Periaatteessahan tavanomaisen henkilökohtaisen rahasuoritusvelvoitteenkin voidaan väittää tarkoittavan rahavarojen puuttuessa velallisen velvollisuutta realisoida omaisuuttaan suorituksen tekemiseksi.²²⁰

3.7 OIKEUSSUOJAN SAAMISEN EDELLYTYKSET

Kun kantaja pyytää kanteessaan tietynlaista oikeussuojaa aineellisen oikeuden mukaisille intresseilleen, oikeussuojan saaminen edellyttää ensinnäkin, että kantajan pyyntö *voidaan ottaa käsiteltäväksi tuomioistuimessa* ja toisaalta, että tuomioistuin *hyväksyy kantajan oikeussuojapyynnön*. Tällä perusteella oikeussuojan saamisen edellytykset voidaan jakaa kahteen pääryhmään:²²¹ 1) edellytyksiin, joiden tulee olla olemassa, jotta kantajan kanne (oikeussuojapyyntö) voidaan ottaa tutkittavaksi ja ratkaistavaksi, eli ns. *prosessinedellytykset*²²² ja 2) edellytyksiin, joiden olemassaolo on välttämätöntä, jotta kanne voidaan hyväksyä, eli *kanteen hyväksyttävyyden/hylättävyyden aineellisoikeudelliset edel-*

²¹⁹ Hypoteekkikannetta ei siis käytettäessä tätä vaihtoehtoistakaan panttioikeuden jäsennostapaa voisi luokitella sietämiskanteeksi.

²²⁰ Tällaisen jäsennostavan mahdollisuudesta tavanomaisen velkasuhteen yhteydessä ks. *Kaisto* 2000 s. 64.

²²¹ Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 379.

²²² Ks. *Wrede – Palmgren* I 1953 s. 343, *Tirkkonen* I 1974 s. 466–467 ja *Lappalainen* II 2001 s. 1. Ruotsin oikeustieteessä prosessinedellytys-käsitteen sijasta käytetään ilmaisua *processhinder* (prosessin este). Prosessin esteisiin kuuluvat vain sellaiset seikat, joiden perusteella kanne tulee jättää tutkimatta. Näin ollen tuomioistuimen kokoonpanokysymykset eivät kuulu prosessin esteisiin, koska ne on korjattava ex officio eivätkä voi johtaa kanteen tutkimatta jättämiseen. Ks. *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 12 ja *Lindblom* 1974 passim.

lytykset.²²³ Prosessinedellytysten puuttuminen johtaa kanteen *tutkimatta jättämiseen* (arg. OK 5:6.1 ja OK 16:3.1), kun taas kanteen hyväksymisen asiallisten edellytysten puuttuminen johtaa kanteen *hylkäämiseen*.²²⁴

Prosessinedellytykset ovat kanteessa määriteltä aineellisoikeudellista oikeussuhdetta (ts. nimenomaan pääasiaa) koskevan oikeudenkäynnin *laillisen menettelyn edellytyksiä* (oikeudenkäynnin laillisuuden edellytykset).²²⁵ Niille on tunnusomaista, että ne ovat pääosin itse oikeudenkäyntimenettelyn ulkopuolelle jääviä seikkoja. Poikkeuksena ovat kanteen nostamis- ja ajamistapaa koskevat prosessitoimet, jotka luovat pohjan oikeudenkäynnille ja joita sen vuoksi pidetään prosessinedellytyksinä, vaikka ne ovatkin itse oikeudenkäyntimenettelyyn sisältyviä toimia.²²⁶ Prosessinedellytyksiä koskevien määräysten avulla pyritään luomaan takeet kanteen asianmukaiselle käsittelylle.²²⁷

Kuten edellä todettiin, kanteen tehtävänä on määritellä riidan käsittelevä *tuomioistuin*, *riidan osapuolet* sekä *riidan (kanteen) sisältö*. Tämä jaottelu osoittaa samalla myös ne osa-alueet, joihin kuuluvien edellytysten on täyttyttävä, jotta asia voidaan ylipäätään ottaa tutkittavaksi tuomioistuimessa. Näiden kolmen prosessinedellytysosa-alueen lisäksi neljäntenä prosessinedellytysryhmänä on vakiintuneesti pidetty *kanteen nostamis- ja ajamistapaa* koskevia eräitä seikkoja.²²⁸

²²³ Vrt. Tanska, jossa käytetään termejä *sagens formalitet* ja *sagens realitet*. Ks. esim. Gomard 1994 s. 249–252 ja Walbom 1997 s. 45. *Sagens realitet* on sen tutkimista, ovatko asiassa esitetyt vaatimukset olemassa vai eivät. *Sagens formalitet* tarkoittaa puolestaan niitä prosessuaalisia seikkoja, jotka varmistavat, että oikeus voi tehdä päätöksen asianmukaisesti. Kun prosessuaalisten säännösten asettamat vaatimukset asian käsittelylle eivät täyty, kyseessä on muotovaatimuksia koskeva puute (formalitetsmangel).

²²⁴ Ks. Tirkkonen I 1974 s. 379. Ks. myös Ekelöf – Boman II 1996 s. 13 ja 17–19.

²²⁵ Ks. Wrede – Palmgren I 1953 s. 343–344 ja Lappalainen II 2001 s. 4. Prosessinedellytyksiä ei kuitenkaan voida kutsua yleisesti koko prosessuaalisen menettelyn tai laillisen oikeudenkäynnin edellytyksiksi, koska jo näiden edellytysten tutkiminen itsessään on osa prosessia. Prosessi siis syntyy, vaikka jokin prosessinedellytys ei täytyisi. Ks. myös Skoghøy 2001 s. 135.

²²⁶ Ks. Tirkkonen I 1974 s. 467 ja Lappalainen II 2001 s. 4.

²²⁷ Ks. Tirkkonen I 1974 s. 467 ja Lappalainen II 2001 s. 6. – Mikäli tuomioistuin ehdottoman prosessinedellytyksen puuttumisesta huolimatta käsittelee ja ratkaisisi kantajan kanteen, jutussa annettu tuomio olisi moitteenvaraisesti pätemätön. Muutoksenhakukeinona lainvoimaista tuomiota vastaan on OK 31:1:n mukainen kantelu. OK 31:1:n 1-kohdan mukaan tuomio voidaan tuomiovirheen perusteella poistaa, jos asia on otettu tutkittavaksi, vaikka on ollut olemassa sellainen seikka, jonka johdosta tuomioistuimen olisi omasta aloitteestaan pitänyt jättää asia tutkittavaksi ottamatta. Mikäli tuomio ei ole saanut lainvoimaa, pääasian hävinneellä on mahdollisuus saattaa asia ylemmän tuomioistuimen tutkittavaksi hakemalla tuomioon muutosta. Sen sijaan jos asianosainen on voittanut pääasian, hän ei voi turvautua muutoksenhakuun vaan hänen käytettävissään on ainoastaan OK 16:3.3:n mukainen liittymisoikeus. Ks. myös Tirkkonen I 1974 s. 484–485.

²²⁸ Yleiset prosessinedellytykset voidaan luettelomaisesti esittää seuraavalla tavalla: A) *Tuomioistuinta koskevat prosessinedellytykset*: tuomioistuimen tulee olla 1) kokoonpanoltaan laillinen ja 2) toimivaltainen oikeusasteellisesti, asiallisesti ja alueellisesti; B) *Asianosaisia koskevat prosessinedellytykset*: asianosaisten tulee olla 1) asianosaiskelpoisia, 2) oikeudenkäyntikelpoisia, 3) heillä tulee olla asiavaltuus eli asialegitimaatio (kysymys siitä, onko juuri kyseessä olevan

Kun oikeudenkäynnin muodolliset edellytykset ovat olemassa, voidaan ottaa tutkittavaksi (ja ratkaista) kantajan kanteessaan yksilöimä aineellisoikeudellinen kysymys. Aineellisoikeudellisesti kanteen hyväksyminen tarkoittaa, että siitä oikeustositseikastosta, jonka olemassaolon kantaja pystyy oikeudenkäynnissä osoittamaan, myös seuraa kantajan väittämä aineellisoikeudellinen oikeusseuraamus. Kyse on tällöin *kanteen hyväksyttävyyden* aineellisoikeudellisista edellytyksistä.²²⁹

Oikeudenkäynnin yleisenä edellytyksenä on, että ylipäätään *väitetään olevan olemassa* jokin yksityisoikeudellista laatua oleva intressi: väitetty oikeussuhde, subjektiivinen oikeus tai yksityisoikeudellinen vaade.²³⁰ Oikeudenkäynti ei siis edellytä mitään olemassa olevaa (todellista) oikeudellista intressiä vaan riittää, että väitetään tällaisen intressin olevan olemassa.²³¹ Näin ollen esim. velkomuskanteen yleisenä edellytyksenä on, että väitetään olevan olemassa maksettavaksi tai muutoin suoritettavaksi langennut mutta laiminlyöty suoritusvelvollisuus.²³²

Jossain määrin kiistanalaista on ollut se, onko saamisoikeuden eräänntyneisyys (samoin kuin myös saatavan vanhentuneisuus) katsottava prosessuaaliseksi suorituskanteen tutkimisedellytykseksi vai aineellisoikeudelliseksi kanteen hyväksymisedellytykseksi.²³³ Ongelma on osoitus oikeussuojatarpeen epämääräi-

henkilön pyynnöstä annettava oikeussuojaa ja onko vastaaja oikea) ja 4) asianosaisen prosessuaalisella edustajalla tulee olla edustusvalta eli prosessilegitimaatio sekä lain vaatima yleinen ja erityinen kelpoisuus; C) *Kanteessa tarkoitettua asiaa (kannetta) koskevat prosessinedellytykset*: 1) kanteessa tarkoitettun asian tulee olla tuomioistuinten toimivaltaan kuuluva asia (tuomioistuin-asia), 2) kantajalla tulee olla oikeussuojan tarve eli riittävä oikeudellinen intressi, 3) asia ei saa olla ennestään tuomioistuimessa vireillä (lis pendens) ja 4) asia ei saa olla aikaisemmin ratkaistu lainvoimaisella tuomiolla (res judicata); D) *Kanteen nostamis- ja ajamistapaa koskevat prosessinedellytykset*: 1) riita-asian oikeudenkäynnin tulee olla pantu vireille kirjallisella haastehakemuksella, jossa kanne on yksilöity niin tarkoin, että haastehakemus kelpaa oikeudenkäynnin pohjaksi, 2) alkuperäistä kannetta ei ole muutettu kuin OK 14:2:n sallimissa rajoissa (luvattomasti muutetuilta osin kanne jätetään tutkimatta) ja 3) haasteasiakirjat (kantajan haastehakemus ja tuomioistuimen antama haaste) annetaan lain vaatimalla tavalla tiedoksi vastaajalle. Ks. tarkemmin esim. *Reinikainen* 1958 s. 23–26, *Tirkkonen* I 1974 s. 472–473, *Lappalainen* II 2001 s. 9–18 ja *Jokela* II 2002 s. 404–407.

²²⁹ Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 379–381, jossa käytetään termejä prosessinedellytykset ja kanteen hyväksymisen asialliset edellytykset.

²³⁰ Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 19 ja 379–381 ja *Skoghøy* 2001 s. 265. Oikeudenkäynnin yleisenä edellytyksenä olevaa yksityisoikeudellista vaadetta on myös nimitetty oikeudenkäynnin kohteeksi. Tosin kiistaa on aiheuttanut se, onko siviiliprosessin kohteena kantajan kanne vai kantajan yksityisoikeudellinen intressi. Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 361–362.

²³¹ Ks. tarkemmin esim. *Skoghøy* 2001 s. 270.

²³² Ks. *Wrede – Palmgren* I 1953 s. 277.

²³³ Hypoteekkikanteen kannalta vanhentumiskysymyksellä ei tässä suhteessa ole suurta mielenkiintoa, sillä oikeus saada suoritus panttikohteesta ei vanhene, vaikka itse henkilökohtainen saamisoikeus vanhenisikin (ks. VanhL 16 § ja MK 17:6.2). Sen sijaan erääntymiskysymys liittyy kiinteästi myös hypoteekkikanteeseen ja tulee jäljempänä esille kahdessakin yhteydessä (tarkasteltaessa panttivastuun normaalia ja ennen aikaista erääntymistä [jaksot 4.1.2 ja 4.1.3] sekä

syydestä yhtenä kanteessa tarkoitettua asiaa koskevana prosessinedellytyksenä. Esimerkiksi *Tirkkonen* on omaksunut kannan, jonka mukaan suorituksen erääntyneisyys (samoin kuin vanhentuminenkin) on prosessinedellytys, koska saatavan ollessa erääntymätön (tai vanhentunut) kantajalta puuttuu oikeudellinen intressi suoritustuomion saamiseen.²³⁴ Tätä käsitystä, että suorituksen erääntyneisyys (ja vanhentuneisuus) olisi prosessinedellytys, ei kuitenkaan voida pitää oikeana.

Kuten edellä todettiin, prosessinedellytysten tehtävänä on varmistaa, että kannetta koskeva oikeudenkäynti voi tapahtua vain, kun lailliset edellytykset kantajan vaatimuksen tutkimiseen ovat olemassa. Sen sijaan itse oikeudenkäynnin tehtävänä on selvittää, onko kantajalla väittämänsä oikeus. Erääntyminen (samoin kuin vanhentuminenkin) on selkeästi suoritusvelvollisuuden (subjektiivisen oikeuden) olemassaoloon liittyvä kysymys, ts. osa itse sitä asiaa, joka on oikeudenkäynnissä selvitettävänä. Tutkiessaan ja ratkaistessaan suoritusvelvollisuuden erääntymistä (tai vanhentumista) koskevan kysymyksen, tuomioistuimien ottaa kantaa suoritusvelvollisuuden olemassaoloon eikä oikeudenkäyntimenettelyn laillisuuteen. Tästä syystä suoritusvelvollisuuden erääntymiskysymystä (samoin kuin vanhentumiskysymystäkään) ei saa siirtää oikeussuojatarve-edellytyksen²³⁵ varjolla irti itse pääasiasta. Nykyisin vallitseva kanta onkin, että *jollei suoritusvelvollisuus ole erääntynyt* asian ratkaisemiseen mennessä, kanne on *ennenaikaisena hylättävä* eikä jätettävä tutkimatta.²³⁶

tarkasteltaessa yhteiskiinnitystilanteita [jakso 5.4.3]). Tästä syystä erääntymiseen liittyvää yleistä prosessuaalista problematiikkaa on aiheellista selvittää jo tässä yhteydessä hieman tarkemmin.

²³⁴ *Tirkkonen* I 1974 s. 385. Samoin myös *Reinikainen* 1958 s. 125–127. Ks. myös *Lindell* 2003 s. 207, joka toteaa, että ”[h]uvudregeln är att en fullgörelsetalan får upptas till prövning endast om tiden för fullgörelsen inträtt.” (Kurs. tässä).

²³⁵ Oikeussuojaintressi prosessinedellytyksenä on ongelmallinen nimenomaan siksi, että sen rajat suhteessa kanteen aineellisoikeudelliseen hyväksyttävyyteen ja hylättävyyteen ovat epä-määräiset. *Lappalainen* II 2002 s. 16. Ks. myös *Allorio* ZZP 1954 s. 327 ja 336, joka toteaa, että koska oikeussuojatarve on itse asiassa immanentti osa oikeudenkäynnissä vahvistettavan vaateen olemassaoloa ja erääntyneisyyttä, sitä ei voida pitää suoritusvelvollisuuden itsenäisenä prosessinedellytyksenä. Vastaavasti *Welamson* SvJT 1989 s. 516.

²³⁶ Ks. *Lager* 1994 s. 159, *Lappalainen* I 1995 s. 363–364, *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 76–77 ja 107 ja *Jokela* II 2002 s. 189. Ks. myös *Skoghøy* 2001 s. 308.

Oikeuskäytännöstä voidaan mainita KKO 1976 II 11: ”Ett banklån förföll till betalning en månad efter skedd uppsägning eller, för det fall räntebetalningen försumrades och banken så yrkade, omedelbart utan uppsägning. Då banken visat sig varken ha uppsagt lånet hos gäldenären eller hos honom på grund av försummad räntebetalning yrkat att lånet omedelbart skulle förfalla till betalning, utan endast utav en av löftesmännen krävt omedelbar betalning av lånet på grund av försummad räntebetalning, ansågs lånet icke förfallet till betalning. Käromålet mot löftesmannen förkastades som för tidigt väckt.” (Kurs. tässä). Ks. myös KKO 1967 II 62, jossa velkomiskanne hylättiin vanhentuneena, kun sitoumuksesta ei ollut muistutettu 10 vuodessa sen synnystä. Tapauksessa oli kyse siitä, että tontin ostaja oli sitoutunut maksamaan kaupungille pääviemäriin rakentamisesta aiheutuneet kustannukset heti pääviemäriin tultua rakennetuksi, mutta tontin ostaja ei ollut muistutettu sitoumuksestaan 10 vuodessa kaupantekopäivästä, jolloin velka katsottiin tehdyksi. Vrt. Vaasan HO:n ratkaisu 21.2.1992 t. 381 (Finlex: VaaHO 1992:2), jossa pankin-

Oikeuskirjallisuudessa on yleensä lähdetty siitä, että Suomessa saatavan erääntymättömyys otetaan tuomioistuimessa huomioon viran puolesta.²³⁷ Jollei erääntyneisyysedellytys ole toteutunut, tuomioistuin hylkää suorituskanteen ”ennenaikaisena” tai ”tällä kertaa”. Tämä näkemys saatavan erääntymättömyyden huomioimisesta ex officio on kuitenkin josain määrin jäsentelemätön ja epätarkka. OK 24:3.2:n mukaan dispositiivisessa asiassa tuomiota ei saa perustaa seikkaan, johon asianosainen ei ole vaatimuksensa (tai vastustamisensa) tueksi vedonnut. Saatavan erääntyneisyys on nimenomaan suoritusvelvollisuuden *olemassa-oloon* liittyvä kysymys ja siten prosessioikeudellisesti yksi velkomusasian kanneperusteista (oikeustositseikka), joita koskee kantajan väittämistäakka.

Jos kantaja väittää saatavan olevan erääntynyt eikä vastaaja erääntyneisyyttä kiistä, tämä ei tarkoita sitä, että kiistämättä jäämiselle annettaisiin ilman muuta tunnustamisvaikutus.²³⁸ Tuomiota ei siis automaattisesti

lainhakupakemusta jätettiin tutkimatta siltä osin, kun pankki ei ollut näyttänyt, että velat olisivat olleet hakemusta tehtäessä erääntyneet.

Ekelöf – Boman II 1996 s. 107–108 on tarkentanut suoritusvelvollisuuden erääntyneisyyden ja kanneoikeuden välistä suhdetta siten, että kanteen hylkääminen ennaaikaisena erääntymättömyyden perusteella edellyttää *kantajan väittäneen suoritusvelvollisuuden olevan käsillä*. Sen sijaan jos kantaja edes väittämättä vaatimusta erääntyneeksi *tietoisesti haluaisi etukäteen suoritustuomion ennen veloitteen erääntymistä*, kantajalla ei *Ekelöf – Bomanin* mukaan olisi hyväksyttävää intressiä suorituskanteen nostamiseen, ja kanne olisi jätettävä tutkimatta.

Voidaan kuitenkin kysyä, miksi joissain tapauksissa erääntymättömyttä suoritusvelvollisuutta koskeva kanne olisi hylättävä ennaaikaisena ja joissain toisissa jätettävä tutkimatta, kun tähän erotteluun ei ole olemassa mitään aineellisoikeudellista tai prosessuaalista (mm. ratkaisun oikeusseuraamuksiin liittyvää) syytä. Ainoa peruste erääntymiskysymyksen erilaiselle käsittelylle em. tapauksissa olisi kantajan oma suhtautuminen erääntymiskysymykseen. Kun suoritusvelvollisuuden erääntyneisyys on aina osa itse asiaa eikä riipu kantajan erääntyneisyyttä koskevista käsityksistä, väitteistä taikka tietoisesta halusta saada suoritustuomio ennen suoritusvelvollisuuden erääntymistä, on selkeintä lähteä siitä, että ennen suoritusvelvollisuuden erääntymistä kantajan suoritusvaatimus on aina hylättävä ennaaikaisena. Kanteen tutkimatta jättäminen silloin, kun kantaja itse ilmoittaa saatavan olevan erääntymätön, merkitsisi tältä osin itse asiassa erääntymiskysymyksen käsittelyä prosessinedellytyksenä. Ks. myös *Boman* 1964 s. 251–252, joka niin ikään tarkastelee erääntymistä samalla kertaa aineellisena kysymyksenä ja prosessinedellytyksenä. Tapauksista, joissa saamisosoikeus on kannekelpoinen, vaikka suoritusvelvoite erääntyy vasta tulevaisuudessa ks. *Lappalainen* I 1995 s. 364–367 ja *Lindell* 2003 s. 207–208.

²³⁷ Ks. esim. *Wrede – Palmgren* I 1953 s. 277–278, *Tirkkonen* I 1974 s. 386 ja *Ylöstalo* 1980 s. 139 av. 2. *Tirkkosen* kanta selittyy kylläkin sillä, että (kuten edellä todettiin) hän pitää erääntymistä absoluuttisena oikeussuojan tarpeeseen liittyvänä prosessinedellytyksenä. Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 385. Ks. myös TakL:n perustelut (HE 1998:189 s. 7), joissa on todettu, että takauksen erääntymättömyys on otettu tuomioistuimessa huomioon viran puolesta.

²³⁸ Ks. *Virolainen* LM 1991 s. 386. Pelkästään se, että erääntymisväitettä ei kiistetä, vaikka saatava ei olisikaan ehtojensa mukaan vielä erääntynyt, ei suinkaan automaattisesti tarkoita velallisen suostuneen saatavan ennaaikaiseen maksamiseen. Jos velallinen haluaisi maksaa saatavan ennaaikaisesti, hän epäilemättä tekisi sen vapaaehtoisesti. Toisaalta mikäli velallisella ei ole varoja saatavan maksamiseen, hän oletettavasti haluaa hyväksyä koko sopimuksen mukaisen maksuajan. Oikeudenkäyntitilanteessa presumtiona voidaankin siten sanoa olevan, että velallisen tarkoituksena ei ole maksaa saatavaa ennaaikaisesti. Kantajan tehtävänä on esittää selvitys

voida perustaa kantajan väitteeseen, jota ei ole kiistetty. Tuomioistuimen on arvioitava tilannetta tunnustusta (OK 17:4) ja muuta todistusharkintaa (OK 17:2) koskevien säännösten valossa. Tällöin kanne voidaan myös hylätä ennenaikaisena, jos on selvää, että erääntymisväite ei pidä paikkaansa (ja velallinen ei ole tunnustanut mutta ei kiistänytkaan erääntyneisyyttä).²³⁹ Silloin kun asia ratkaistaan yksipuolisella tuomiolla, kanne voidaan (erääntymiskysymyksen näkökulmasta) hyväksyä, mikäli erääntymisväite ei ole selvästi perusteeton (ks. OK 5:13.1, 5:14.2 ja 12:13). Kyse ei siis ole varsinaisesti erääntymättömyyden huomioimisesta viran puolesta (ts. sellaisen seikan ottamista ratkaisun perustaksi, johon kumpikaan asianosainen ei ole vedonnut) vaan sen selvittämisestä ja arvioimisesta, pitävätkö kantajan (ja vastaavasti mahdolliset vastaajan) väitteet (ml. erääntymisväite) oikeudenkäyntiaineiston valossa paikkansa.²⁴⁰

On myös mahdollista, että kantaja vaatii suoritusta mutta ei kanteensa vetoa saatavan erääntyneisyyteen. *Bomanin* mukaan kantajan ei ylipäättään tarvitse vedota suorituksen erääntyneisyyteen haastehakemuksessaan.²⁴¹ Näkemyksen taustalla lieenee ajatus siitä, että saatavan suorittamista koskevan kanteen nostaminen itsessään presumoi, että saatava on erääntynyt.²⁴² Toisaalta voidaan ajatella myös niin, että kun velallinen joka tapauksessa voi maksaa saatavan ennenaikaisesti, on hänen tehtävänsä vedota erääntymättömyyteen, jos hän tätä etua ha-

saatavan erääntyneisyydestä ja siten myös vastaajan mahdollisesta suostumuksesta saatavan ennenaikaiseen erääntymiseen.

²³⁹ Toisaalta tuomioistuimella ei myöskään ole oikeutta omatoimisesti ryhtyä tutkimaan erääntymiskysymyksen paikkansapitävyyttä laajemmin, vaan se nojautuu ainoastaan sille esitettyyn aineistoon.

²⁴⁰ Samalla tavoinhan tuomioistuin ”ottaa viran puolesta huomioon” kaikkien muidenkin esitettyjen väitteiden paikkansapitävyyden. Kokonaan toinen asia on, että jos esitetty väite ei selkeästi ole sellainen, että se ei voi pitää paikkaansa, tuomioistuin voi perustaa siihen tuomionsa, ellei oikeudenkäynnin toinen osapuoli kiistä sen paikkansapitävyyttä ja esitä kiistämistään tukevaa näyttöä.

²⁴¹ *Boman* 1964 s. 250. Samoin *Ekelöf – Boman II* 1996 s. 107 av. 23: ”Anser kärändens fordringen vara förfallen, kan jag inte finna det nödvändigt att han i stämningsansökningen anger när detta skett och grunden härför. Och att fordra ett blankt påstående om att fordringen är förfallen synes mig skäligen meningslöst. Men misstänker domaren att så ej är fallet, skall han fråga kärändens härom (34:1). Medger då kärändens att förfallodagen ej inträtt, avvisas käromålet.”

Boman lähtee yleisemminkin siitä, että pääsääntöisesti vastaajalla olisi väittämistaakka sellaisista oikeuden syntyyn vaikuttavista oikeustoisieikoista, jotka eivät ole tarpeen vaatimuksen perusteen yksilöimiseksi (kuten erääntyminen ja velallisen maksukyvyttömyys toissijaisessa takauksessa). Ks. *Boman* 1964 s. 248 ja erääntymisestä erit. s. 249–253. Niiden tilanteiden osalta, kun erääntyminen on tarpeen vaatimuksen yksilöimiseksi (esim. eri aikaan erääntyvät maksusuo-ritukset, kuten vuokrat ja osamaksuerät), *Boman* joutuu tekemään poikkeuksen em. pääsäännöstä: väittämistaakka erääntymisestä kuuluu tällöin kantajalle. Ks. *Boman* 1964 s. 250 av. 92.

²⁴² Mikäli lähdetään ajatuksesta, että kanteen nostaminen jo sinällään implisiittisesti on väite saatavan erääntyneisyydestä, voidaan kuitenkin kysyä, eikö suorituksen vaatiminen kanteella samalla tavoin implisiittisesti ole väite saamisoikeuden olemassaolosta. Tällöinhän kantajan ei nimenomaisesti tarvitsi vedota saamisoikeuden olemassaoloonkaan, jotta se voitaisiin asettaa tuomion perustaksi. Missään yhteydessä ei kuitenkaan ole lähdetty siitä, että kantajan ei tarvitsisi vedota saamisoikeuden olemassaolon perustaviin seikkoihin vaatimuksensa perusteena.

luaa.²⁴³ *Ekelöf – Edelstam – Boman* toteaa, että prosessiekonomisista syistä (välttää kuormittamasta tuomioistuinta riidattomalla seikalla, mikä erääntyneisyys yleensä on) väittämistaakka erääntymiskysymyksen osalta tulisi asettaa nimenomaan velalliselle.²⁴⁴

Kantajan on OK 24:3.2:n mukaan vedottava kaikkiin niihin seikkoihin, jotka konstituivat hänen väittämänsä oikeuden olemassaolon. *Bomanin* näkemyksen omaksuminen johtaisi poikkeamaan tästä pääsäännöstä, mitä ei voida pitää toivottavana kehityksenä.²⁴⁵ Myöskään pelkäättään prosessiekonomisilla seikoilla ei voitane perustella sitä, että velkojan ei tarvitsisi vedota kaikkiin niihin oikeustositseikkoihin, joista vaadittu oikeusseuraamus aineellisoikeudellisesti seuraa (ts. jutussa ei tarvitsisi tuoda esille kaikkia niitä seikkoja, jotka ovat vaaditun oikeusseuraamuksen edellytyksiä). OK 5:2.1:n 2-kohdassa nimenomaan vaaditaan jo haastehakemuksessa ilmoittamaan *seikat, joihin vaatimus perustuu*. Näillä seikoilla tarkoitetaan juuri niitä välittömästi asian vaikuttavia tosiseikkoja, joiden olemassaoloista kantaja katsoo seuraavan, että hänen vaatimuksensa on oikeutettu.²⁴⁶ Myös prosessisysteemin hallittavuuden kannalta on parempi, että yleisistä menettelyperiaatteista, mm. väittämistaakkasäännöistä, on mahdollisimman vähän poikkeuksia. Perustelluinta onkin lähteä siitä, että saatavan erääntyneisyys on normaali oikeustositseikka. Kantajan on siihen aina kanteessaan vedottava, jotta se voidaan ottaa tuomion perustaksi.²⁴⁷ Sen jälkeen kun erääntymiskysymys on saatettu tuomioistuimen tutkimisvallan piiriin, tuomioistuin voi vapaasti esitetyn selvityksen nojalla arvioida, onko saatava erääntynyt vai ei. Mikäli tällöin katsotaan, että saatava ei ole erääntynyt, kyseessä ei kuitenkaan ole erityisestä erääntymättömyyden huomioonottamisesta *ex officio*.

²⁴³ Ks. *Boman* 1964 s. 250. – Vaikka velallinen voi maksaa saatavan ennen aikaisesti, oletus velallisen ennen aikaisesta maksuhalusta ei kuitenkaan liene erityisen perusteltu velkojan joutuesssa turvautumaan oikeudenkäyntiin saatavansa perimiseksi. Ks. edellä av. 238 ja siinä lausuttu.

²⁴⁴ Ks. *Ekelöf – Edelstam – Boman* V 1998 s. 31. Tämä lähtökohta johtaa samalla myös poikkeamaan normaaleista väittämistaakan ja todistustaakan jakoa koskevista periaatteista, koska velkoja on kuitenkin velvollinen osoittamaan saatavan erääntymisen. Väittämistaakka ja todistustaakka jakautuvat asianosaisten kesken useimmiten samalla tavalla. Poikkeuksia ovat kuitenkin esim. sopimusperusteiset vahingonkorvausjutut, joissa vastaajalla on todistustaakka siitä, että sopimusrikkomuksesta aiheutunut vahinko ei ole johtunut hänen tuottamuksestaan (ekskulpaatio). Ks. *Lappalainen* 1994 s. 109, *Ekelöf – Edelstam – Boman* V 1998 s. 32 ja *Lappalainen* II 2001 s. 320.

²⁴⁵ Käytännössä kantajalla ei olisikaan väittämistaakkaa kaikista vaadittavan oikeusseuraamuksen kannalta välttämättömistä oikeustositseikoista vaan ainoastaan niistä, jotka ovat välttämättömiä *vaateen yksilöimiseksi*.

²⁴⁶ Ks. HE 1990:15 s. 50. OK 5:2.1:n 2-kohtaa vastaava vaatimus on myös Ruotsin RB:ssa: 42:2.1:n 1-kohta. Ks. siitä esim. *Gärde – Engströmer – Strandberg – Söderlund* 1994 s. 573–575.

²⁴⁷ Ks. myös *Ovaskainen* 1989 s. 110–111 ja *Skoghøy* 2001 s. 308. – Mikäli kantaja ei kanteessaan ole saatavan erääntyneisyyteen vedonnut, tuomioistuimen on OK 5:2.1:n nojalla selvittettävä, haluaako kantaja siihen vedota. Tuomioistuimen velvollisuudesta selvittää tosiseikkoja (ja laajemmin oikeudenkäyntiaineistoa) koskevaa asianosaisten vetoamistahtoa ks. *Sippo – Välimaa* 2003 s. 125–128.

Vanhentumisen osalta voidaan todeta, että 1.1.2004 voimaan tullut VanhL on muuttanut VanhA:n mukaista käytäntöä²⁴⁸ vanhentumisaikojen huomioonottamisesta oikeudenkäynnissä. VanhL 18 §:n mukaan velan vanhentuminen – riippumatta siitä, onko kyseessä yleinen vai erityinen vanhentumisaika – otetaan huomioon aina vain asianosaisen väitteen perusteella.²⁴⁹

Kun velvoitteen erääntyneisyyden katsotaan kuuluvan suorituskanteen hyväksytävyyden aineellisiin edellytyksiin, voidaan suorituskanteella vaadittavan oikeus-suojan saamisen aineellisissa edellytyksissä erottaa toisaalta *saamisoikeuden ole-massaolon konstituivat seikat* (oikeuden syntyminen ja pätevyys) ja toisaalta *oikeussuojatarpeen aineellisoikeudellisesti konstituivat seikat* (suoritusvelvollisuuden erääntyminen ja suorituksen laiminlyönti).²⁵⁰ Seuraavaksi siirrytään yksi-tyiskohtaisemmin tarkastelemaan hypoteekkikanteen edellytyksiä. Aineellisten edellytysten osalta tarkastelussa keskitytään pantinhaltijan *oikeussuojatarpeen konstituovien edellytysten tarkempaan käsittelyyn ja panttivastuun niihin tuo-miin erityispiirteisiin*. Kyseessä ovat nimenomaan ne seikat, jotka käynnistävät *panttioikeudellisen selvitysvaiheen* ja synnyttävät kiinnityspantinhaltijalle *tarpeen hypoteekkikanteen nostamiseen ja panttikohteen realisoimiseen*.²⁵¹ Erityi-

²⁴⁸ VanhA:n mukaista yleistä vanhentumisaikaa ei otettu huomioon tuomioistuimessa viran puolesta, vaan siihen piti asianmukaisesti vedota. Ks. *Aurejärvi – Hemmo* 1998 s. 222, KM 2001:4 s. 12–13 ja 122–123 ja KKO 1956 II 47. Ks. myös Ruotsin osalta *Lihné* 1968 s. 203–204 ja *Rodhe* 1984 s. 688.

Sen sijaan erityisen vanhentumisaajan umpeenkuluminen otettiin VanhA:n aikana yleensä huomioon viran puolesta, joskaan yleistä kategorista sääntöä tästä ei ollut olemassa. Ks. *Aurejärvi – Hemmo* 1998 s. 222 ja esim. KKO 1959 II 52 ja KKO 1975 II 55.

²⁴⁹ Ks. KM 2001:4 s. 122–123 ja HE 2002:187 s. 70–71. Ks. myös *Annola – Huhtamäki – Saarnilehto – Ämmälä* 1995 s. 194–196, jossa asetettiin vanhentumisen huomioon ottaminen viran puolesta kyseenalaiseksi dispositiivisissa riita-asioissa vuoden 1993 alioikeusuudistuksen jälkeen. Jo ennen alioikeusuudistustakin *Virolainen* 1988 s. 274 ja *Ovaskainen* 1989 s. 105–110 ovat puoltaneet myös erityisten vanhentumisaikojen huomioimista vain väitteestä.

Tässä yhteydessä on syytä huomauttaa myös PerintäL:n 4 §:stä, jonka 2 momentin 1-kohdan mukaan perinnässä ei saa antaa väärää tai harhaanjohtavia tietoja maksun laiminlyönnin seuraamuksista. Näin ollen velalliselle on perinnän yhteydessä ilmoitettava, jos perittävänä oleva velka on vanhentunut ja että vanhentuneen velan maksamatta jättämisestä ei ole oikeudellisia seuraamuksia. Tällöin velallinen ei voi olla tietämätön mahdollisesta suoritusvelvollisuutensa vanhentumisesta ja voi halutessaan reagoida mahdollisessa vapaaehtoista perintää seuraavassa oikeudenkäynnissä asianmukaisesti vanhentumisväitteellä (mikäli velkoja nostaisi vanhentunutta saatavaa koskevan kanteen). PerintäL:n 4 §:n perusteluista ks. HE 1996:199 s. 11–13. Ks. myös *Willman* 1999 s. 46–48.

²⁵⁰ Suoritusvastuiden osalta oikeussuojatarpeen syntymisessä aineellisoikeudellisesta näkökulmasta on kyse nimenomaan siitä, että oikeussubjektilla on toista oikeussubjektia kohtaan sellainen aineellisen oikeuden mukainen käyttäytymisvaatimus, jota ei ole aineellisen oikeuden mukaisesti täytetty. Oikeutetulle oikeussubjektille syntyy tällöin tarve turvautua lain antamiin oikeussuojakeinoihin.

²⁵¹ Tästä syystä seuraavassa luvussa myös tarkastellaan ensin näitä kysymyksiä, vaikka ne prosessuaalisesti samalla ovat kanteen aineellisoikeudellisen hyväksytävyyden edellytyksiä (ja siten oikeudenkäynnillisesti tutkitaan vasta prosessinedellytysten tutkimisen jälkeen).

sesti jäljempänä kiinnostuksen kohteena on panttioikeuden *poikkeuksellinen erääntyminen* (jakso 4.1.3), mutta tarkasteltavaksi otetaan myös panttivastuun normaaliin erääntymiseen liittyviä kysymyksiä (jakso 4.1.2). Toisaalta ylipäätään erääntymisen huomioimiseen oikeudenkäynnissä liittyvät periaatteet (ts. erääntyminen on normaali oikeustositseikka, johon kantajan on vedottava) nousevat esille myöhemmin tutkimuksessa myös tarkasteltaessa vastuuporrastusta yhteiskiinnitystilanteissa (jakso 5.4.3). Hypoteekkikanteen prosessuaalisten edellytysten osalta tarkastelu keskitetään erityisesti niihin prosessinedellytyksiin, joihin kiinnityspärusteisen panttioikeuden erityispiirteet ja (etenkin kiinteistöpannioikeuden) erityissääntelyt keskeisimmin vaikuttavat. Tällöin tarkastelun kohteeksi nousevat erityisesti oikeuspaikka- ja vastaajalegitimaatio-kysymykset (jaksot 4.3.3 ja 4.3.4).

4 Hypoteekkikanteen edellytykset

4.1 OIKEUSSUOJATARPEEN PERUSTAVAT AINEELLISET EDELLYTYKSET

4.1.1 Yleistä

Jotta pantinhaltija voisi menestyksellisesti vedota kanteessaan pantinomistajan esinekohtaiseen vastuuseen, on oltava olemassa *asianmukaisesti perustettu ja pätevä panttioikeus*. Sen lisäksi, että kantajan on vedottava panttioikeuden olemassaoloon, edellytyksenä oikeussuojan saamiselle hypoteekkikanteella on, että *panttioikeus on erääntynyt ja että saatavaa ei ole maksettu*.¹ Sitä, että panttioikeuden yhteydessä voidaan puhua panttioikeuden erääntymisestä, voidaan perustella panttioikeuden *saamisoikeudellisella ulottuvuudella* (panttioikeuden saamisfunktioilla); vastuun aktualisoitumista kutsutaan yleisesti vastuun erääntymiseksi.

Jäsenettäessä panttioikeus pantinhaltijan realisointikompetenssiksi panttioikeuden erääntyminen ei merkitse pantinomistajan (aktiivisen) suoritusvelvollisuuden alkamista (ts. tietynlaisen käyttäytymisvaatimuksen konkretisoitumista) niin kuin henkilökohtaisen saamisvelvoitteen erääntyminen vaan ainoastaan *esinevastuun realisoitumista*. Pantinomistajalla on panttivastuun eräännyttyä mahdollisuus estää pantin realisointitoimet lunastamalla pantti vapaaksi panttivastuusta. Näin ollen silloin kun panttioikeuteen liittyy normaaliin tapaan jonkun henkilötahon henkilökohtainen suoritusvelvollisuus, maksun laiminlyönti tarkoittaa, että henkilökohtaisessa velkavastuussa oleva velallinen on laiminlyönyt maksuvelvoitteensa *eikä* panttivastuussa oleva pantinomistajakaan ole lunastanut panttia maksamalla saamisoikeuden mukaista rahamäärää pantinhaltijalle. Jos kyseessä on pelkkä panttivastuu, oikeussuojatarpeen perustava laiminlyönti tarkoittaa yksinomaan sitä, että pantinomistaja ei ole panttioikeuden eräännyttyä lunastanut panttia vapaaksi panttivastuusta.

¹ Ks. *Taxell* 1949 s. 136–141, *Arnholm* 1962 s. 208, *Undén* I 1976 s. 209 ja *Brækhus* II 2000 s. 345. Yleisesti erääntymisestä suoritusvaatimuksen edellytyksenä myös *Skoghøy* 2001 s. 307–312. Tavallisen henkilökohtaiseen saamisoikeuteen pohjautuvan velkomuskanteen perusteina ovat *saatavan syntyminen, sen erääntyminen ja maksun laiminlyönti* – tai täsmällisemmin sanottuna väitetyt konkreettiset velan syntymistä, erääntymistä ja maksamatta jäämistä tarkoittavat tapahtumat. Ks. *Melander* DL 1993 s. 832, *Lappalainen* I 1995 s. 56, *Virolainen* 1995 s. 31 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 576.

Oikeus kohdistaa perintätoimenpiteet panttiesineeseen voi perustua joko panttioikeuden *normaaliin erääntymiseen* tai *ennakkoerääntymiseen*.² Panttioikeuden normaali erääntyminen on yleensä sidoksissa sen turvaaman henkilökohtaisen velkavastuun (joko normaaliin tai ennenaikaiseen) erääntymiseen. Jollei panttioikeuteen liity henkilökohtaista velkavastuuta, panttioikeuden normaali erääntyminen perustuu panttioikeuden perustamisvaiheessa sovittuihin erääntymisperusteisiin. Yksinomaan panttioikeuden ennakkoerääntymisestä on puolestaan kyse silloin, kun panttioikeuden haltijalle on panttaussopimuksessa tai suoraan laissa annettu mahdollisuus vaatia suoritusta panttikohteen arvosta tiettyjen yksilöityjen tapahtumainkulkujen perusteella, vaikka panttioikeuden normaali, sen turvaaman saamisoikeuden erääntymiseen sidottu erääntymisajankohta ei vielä olisikaan käsillä. Panttioikeuden liittyessä erilliseen saamisoikeuteen panttioikeuden erääntymiskysymyksessä voidaan siten yleisellä tasolla ylipäättään erottaa panttioikeuden *epäitsenäinen erääntyminen* (panttioikeuden erääntyminen saamisoikeuden erääntymisen perusteella) ja toisaalta *itsenäinen erääntyminen* (erääntyminen saamisoikeudesta riippumatta).

Oikeus vaatia suoritusta ennenaikaisesti panttikohteen arvosta suoraan *laissa määrätyillä* erityisperusteilla koskee nimenomaan *kiinnityspanttioikeuksia*. Erityissäännöksillä pyritään suojelemaan kiinnityspantin haltijan intressejä panttioikeudellisen odotusvaiheen aikana ilmeneviltä tietyiltä pantinhaltijan kannalta haitallisilta olosuhdemuutoksilta tai tapahtumilta antamalla pantinhaltijalle oikeus ennenaikaisen suorituksen vaatimiseen panttikohteen arvosta. Ennakkoerääntymissäännöksissä on siis kyse *panttioikeuden suojafunktiota* laajentavista (ja osin siihen kuuluvistakin) säännöksistä³, jotka oikeuttavat pantinhaltijan käynnistämään panttikohteen realisoimistoimet asemansa turvaamiseksi.

Kun ennakkoerääntymissääntely liittyy panttioikeuden haltijalleen antaman suojan laajuuteen, ko. sääntelyllä on samalla yhteys panttioikeuden taloudelliseen tehokkuuteen. Mitä paremmin pantinhaltijan asema myös panttikohteessa itsessään tapahtuvia muutoksia vastaan on suojattu, sitä pienempiä ovat velkojan riskit ja myös luoton hintaan sisältyvä riskipremio pienenee. Näin ennakkoerääntymissääntely on siis panttioikeuden taloudellista tehokkuutta parantava instituutti.

Mahdollisuus panttioikeuden ennakkoerääntymiseen liittyy yleensä pantinhaltijan näkökulmasta ennalta arvaamattomiin muutoksiin *pantti-*

² Ks. myös *Brækhus* II 2000 s. 230–235.

³ Panttioikeuden varsinaiseen suojafunktioon ennakkoerääntymisperusteiden voidaan katsoa kuuluvan silloin, kun ne vahvistavat pantinhaltijan suojaa panttikohteen omistusmuutoksia vastaan (AlusKiinL 39 §, Ilma-alusKiinL 2.1 §, AutoKiinL 22.1 § ja YrKiinL 15.1 §:n 1-kohta). Yleensä ennakkoerääntymisperusteet kuitenkin laajentavat panttioikeuden antamaa suojaa parantamalla pantinhaltijan asemaa erityisesti panttikohteen arvossa odotusvaiheen aikana tapahtuvien yllättävien muutosten varalta.

kohteessa itsessään, ts. muutoksiin, joita koskevaa informaatiovajetta panttioikeus ei vähennä. Ennakoerääntymissäätely voidaan siten nähdä panttioikeudellisen odotusvaiheen aikaisia ja pantinhaltijan kannalta negatiivisia tapahtumia koskevan etukäteisinformaation korvaajana.

Edellä mainitut kanneperusteet eli *panttioikeuden syntyminen*⁴, *erääntyminen* ja *suorituksen puuttuminen* muodostavat siis hypoteekkikanteen *aineellisoikeudelliset edellytykset* (ts. kanteen hyväksyttävyyden edellytykset). Panttioikeuden perustamisen ja pätevyyden osalta viitataan panttioikeutta koskeviin esityksiin.⁵ Sen sijaan oikeussuojatarpeen synnyttävää (ja siis panttioikeudellisen selvitysvaiheen laukaisevaa) panttioikeuden erääntymistä ja siihen liittyvää (oikea-aikaisen, oikealaatuisen ja oikeamääräisen) suorituksen puuttumista selvitetään seuraavassa tarkemmin.

Panttioikeuden erääntymiseen liittyvät kysymykset ovat tämän tutkimuksen kannalta keskeisiä, koska juuri panttioikeuden erääntyminen konstituoii velkojalle tarpeen ryhtyä oikeudenkäyntiin ja sen jälkeisiin ulosottotoimiin pantin realisoinniseksi. Edellä mainitun seikan lisäksi erääntymiskysymysten tarkastelu on perustelua, koska erityiset *laissa säädetyt kiinnityspanttivastuuta koskevat ennakoerääntymisperusteet oikeuttavat yleensä nimenomaan panttiobjektiin kohdistuvaan suoritusvaateeseen* (ts. *hypoteekkikanteeseen*), vaikka panttioikeuteen liittyisi myös henkilökohtaisen velkavastuun sisältävä saamis-oikeus. Kyse tältä osin on siis samalla myös *niiden tilanteiden selvittämisestä, joissa lainsäädäntömme mukaan puhdas hypoteekkikanne* (pelkän panttivastuutilanteen ohella) *voi aktualisoitua*. Panttivastuun liittyessä erilliseen henkilökohtaiseen saamis-oikeuteen puhtaan hypoteekkikanteen voidaan samalla sanoa yleisellä tasolla kytkeytyvän nimenomaan panttioikeuden *itsenäiseen erääntymiseen*.

Koska panttioikeus säännönmukaisesti liittyy erilliseen saamis-oikeuteen, otetaan seuraavassa erääntymistarkastelun lähtökohdaksi toisaalta panttioikeuden erääntyminen saamis-oikeuden erääntymisen perusteella ja toisaalta panttioikeuden itsenäinen, saamis-oikeuden erääntymisestä riippumaton erääntyminen.⁶ Saamis-oikeudesta riippumattoman erääntymisen osalta tarkastellaan

⁴ Hypoteekaarisen panttioikeuden syntymisen ja olemassaolon aineellisena edellytyksinä voidaan tarkemmin erottaa saamissuhteen olemassaolo (causa), panttaussopimus, kiinnitys ja panttikirjan (tai vastaavasti panttivelkakirjan) hallinta. Ks. myös *Havansi* 1992a s. 97 ja *Havansi* 1996a s. 27.

⁵ Ks. esim. *Havansi* 1992a passim ja *Havansi* 1996a passim. Tämän tutkimuksen puitteissa ei ole mahdollista (eikä tarpeenkaan) ryhtyä yksityiskohtaisesti käymään läpi panttioikeuden perustamiseen ja olemassaoloon liittyviä kysymyksiä, koska tutkimus on rajattu koskemaan nimenomaan panttioikeuden selvitysvaiheeseen liittyviä hypoteekkiprozessia koskevia kysymyksiä. Lähtökohtaoletuksena on tällöin asianmukaisesti perustetun ja pätevän panttioikeuden olemassaolo.

⁶ Vakuuskumulaatiotilanteissa esiintyvät erääntymiskysymykset liittyvät olennaisesti myös siihen, missä järjestyksessä velallinen voi vaatia suoritusta eri panttikohteista. Tästä syystä näitä kysymyksiä tarkastellaan jäljempänä kappaleessa 5.5 nimenomaan hypoteekkikanteen kohdistamiseen monivakuustilanteissa liittyvien ongelmien näkökulmasta.

erikseen laajemmin *laissa määrättyjä* panttioikeuden *erityisiä ennakoerääntymisperusteita*.

4.1.2 Panttisaatavan erääntyminen panttivastuun erääntymisperusteena

Kysymys panttivastuun erääntymisestä ratkeaa *pääsääntöisesti* yleisten velkasuhdeoikeudellisten erääntymisnormien perusteella. Tämä tarkoittaa, että silloin kun panttioikeuteen liittyy joko pantinomistajan itsensä tai erillisen velallisen henkilökohtainen suoritusvelvollisuus, *henkilökohtaisen saamisoikeuden erääntyminen eräännyttää samalla myös panttioikeudenkin* (panttioikeuden epäitsenäinen erääntyminen).⁷

Saamisoikeuden erääntyminen voi johtua ensinnäkin siitä, että rahamääräiselle suoritusvelvollisuudelle sovittu eräpäivä on ohitettu tai sovittu irtisanomisaika on irtisanomisen tapahduttua kulunut. Tällöin on kyse saatavan *normaalista erääntymisajankohdasta*. Jos saatavalle ei ole sovittu eräpäivää, saatava erääntyy vaadittaessa (VKL 5 §).⁸ Saamisen erääntyminen voi perustua myös muuhun luottosopimuksen ehtoon kuin varsinaiseen eräpäivä- tai irtisanomisklausuuliin. Luottosopimuksessa on voitu sopia, että luotonantaja saa katsoa luoton ennenaikaisesti erääntyneeksi, jos *vakuus ei enää ole riittävä*⁹ tai jos muuten havaitaan, että lainan tai sen koron *sopimuksenmukainen suorittaminen vaarantuu*, ja jos velallinen ei tietyssä määräajassa pysty korjaamaan tilannetta. Niin ikään on voitu myös sopia, että sovitun lyhennyksen tai koronmaksun *laiminlyönti eräännyttää koko saamisen* heti, mikäli luotonantaja niin vaatii.¹⁰ Muun muassa näitä tilanteita tarkoittaen voidaan puhua *saatavan ennenaikaisesta erääntymisestä* ja *saatavan erityisistä erääntymisperusteista*. Samalla tämä *saatavan ennakoerääntyminen* eräännyttää myös panttioikeuden.

Pantinhaltijan kannalta erityisen merkityksellinen kysymys on insolvenssimenettelyjen vaikutus vakuuden turvaaman saatavan ja siten panttivastuun erääntymiseen. Velallisen joutuessa insolvenssimenettelyn kohteeksi pantinhal-

⁷ Panttioikeus on tällöin liitännäissuhteessa henkilökohtaiseen saamisoikeuteen.

⁸ Ks. rahavelkasuhteen erääntymisestä yleensä *Aurejärvi* 1986 s. 52–57 ja panttisaatavan erääntymisperusteista ja lausekkeista *Brækhus* II 2000 s. 232–235. – Velkakirjaan perustuvan saamissuhteen asianosaisilla on valta laatia millaisia erääntymisehtoja tahansa; erikoisetkaan erääntymisehdot eivät aiheuta velkakirjan pätemättömyyttä. Sen sijaan vekselin erääntymistavat määritellään VeksL 33 §:ssä, josta poikkeavan erääntymisehdon merkitseminen vekseliin aiheuttaa vekselin mitättömyyden.

⁹ Esim. panttiesineen arvon alentumisen tai panttiesineen huonon hoidon johdosta.

¹⁰ Laajat ja epämääräiset erääntymisklausuulit saattavat in casu muodostua niin ankariksi, että niitä voidaan sovitella OikTL 36 §:n nojalla. Ks. *Aurejärvi* 1986 s. 51–52 ja 54–55 sekä *Wilhelmsson* 1995 s. 136–138. Ks. myös *Brækhus* 2000 s. 233 ja esim. NJA 1971 s. 23 ja KKO 1982 II 1.

tijalla on erityinen intressi kohdistaa perimistoimensa juuri *panttikohteeseen*, koska suorituksensaanti henkilökohtaisen saamisoikeuden perusteella on käynyt epävarmaksi.

Luotonsaajan joutuminen konkurssiin eräännyttää suhteessa velkojaan myös luotonsaajan erääntymättömät velat (ks. KonkL 3:9). Näin myös erääntymätön panttisaatava – ja siten myös panttioikeus – katsotaan konkurssin alkaessa erääntyneeksi.¹¹ Mitään eräännyttämistoimia ei tarvita, vaan konkurssisaatavat erääntyvät ex lege. Sen sijaan ulosmittaus toisen velkojan saatavasta ei johda saatavan ennenaikaiseen erääntymiseen, ellei osapuolten välisestä sopimusehdosta muuta johdu.¹² Ulosmittauksen kohdistuminen toisen velkojan saamisesta panttivelkojan hallussa olevaan panttikohteeseen saa kuitenkin aikaan erääntymiseen rinnastettavia seuraamuksia: UL 4:12:n, 5:27:n ja 5:30:n mukaan ulosmittaus oikeuttaa (tai myös velvoittaa, ks. UL 4:12) velkojan maksunsaantiin, vaikka saatava ei olisikaan erääntynyt.

Yrityssaneeraus tai yksityishenkilön velkajärjestely eivät eräännytä saatavia. Sen paremmin YSL:n kuin VJL:nkään mukaan saatavia ei edes voida eräännyttää menettelyn alettua (YSL 19 §:n ja VJL 13 §:n perintäkiellot). Niin ikään luottosopimukseen otettu ehto, jonka mukaan saatava erääntyy velallisen hakiessa yrityssaneerausta (tai velkajärjestelyä), ei johda siihen, että saatavaa ei katsottaisi velkajärjestelyjen piiriin kuuluvaksi ja että siihen ei voitaisi soveltaa velkajärjestelykeinoja (esim. maksuaikataulun muuttamista).¹³

Huomattakoon, että myöskään velallisen kuolema ei ex lege johda hänen velkojensa erääntymiseen.¹⁴ Sen sijaan luottosopimuksessa velkoja voi varata (ja yleensä varaakin) itselleen oikeuden irtisanoa luotto maksettavaksi välittömästi velallisen kuoleman jälkeen. Jollei tällaista erääntymisehtoa luottosopimuksessa ole, PK 21:10.1 oikeuttaa velkojan vaatimaan kuukauden kuluttua perunkirjoituksesta vakuutta sellaisesta erääntymättömästä vainajan velasta, josta ei ole riittävää vakuutta. Jos vakuutta ei anneta kolmen kuukauden kuluessa, velka katsotaan sen jälkeen erääntyneeksi. Kuolinpesän osakkailla on puolestaan oikeus irtisanoa vainajan velka, joka ei ehtojensa mukaan eräänny kuuden kuukauden kuluessa. Irtisanomisen johdosta velkoja on velvollinen vastaanottamaan maksun velasta. Velkoja, jonka saamisen vakuutena on kiinnitys, ei kuitenkaan ole velvollinen ottamaan maksua ennen sopimuksenmukaista

¹¹ Panttivelkojalla on tällöin oikeus saada pantin arvosta se määrä, jonka velallinen olisi ollut velvollinen maksamaan, jos velkoja olisi velallisen sopimusrikkomuksen perusteella eräännyttänyt velan (KonkL 17:10). Ks. HE 2003:26 s. 55–56 ja 160–161.

¹² Ks. *Havansi* 1992a s. 384.

¹³ Mahdollisuus nimenomaan vakuusvelan maksuaikataulun muuttamiseen yrityssaneerauksessa riippuu jäljellä olevasta luottoajasta (YSL 45.3 §). Näin ollen velkoja voisi pyrkiä tällaiseen automaattiseen irtisanomisvaikutukseen lyhentääkseen sitä aikaa, jossa vakuusvelka on saneerausohjelman mukaan maksettava takaisin. Ks. *Koskelo* 1994 s. 94–95.

¹⁴ Ks. *Lohi* 1998 s. 234.

eräpäivää, jos hän ilmoittaa (kolmen kuukauden kuluessa irtisanomises-
ta) tyytyvänsä vaatimaan maksua ainoastaan velan vakuutena olevasta
omaisuudesta (ks. PK 21:10.2).¹⁵ Tällöin kiinnitysvelkoja joutuu saata-
vansa erääntyessä suorituksen saadakseen ajamaan panttikohteeseen ra-
joitettua suorituskannetta (ts. *hypoteekkikannetta*), mikäli kiinnitysvel-
koja(t) ja kuolinpesä eivät pysty sopimaan panttikohteen realisoinnista
muutoin.¹⁶

Vaikka panttioikeuden erääntyminen on säännönmukaisesti sidottu sen turvaa-
man erillisen saamisoikeyden erääntymiseen, ei ole estettä sille, että pantin-
omistaja ja pantinhaltija sopivat myös jostakin muusta *erillisestä panttioikeu-*
den erääntymisperusteesta (panttioikeuden itsenäinen erääntyminen). Pantti-
vastuuhan kuuluu (tietyin vierasvelkapanttausta koskevin rajoituksin) sopimus-
vapauden piiriin.¹⁷ Näin ollen on mahdollista esim. sopia, että panttioikeus
panttisaatavan erääntymisestä huolimatta erääntyy pantinomistajaa kohtaan
vasta erillisen irtisanomisen tai muun ilmoituksen perusteella.

Vierasvelkapanttauksen osalta TakL 40 §:ssä säädetään nimenomaisesti,
että päävelan erääntyminen eräännyttää myös panttioikeuden. TakL:n
säännöksistä ei saa poiketa pantinantajan vahingoksi, kun yksityishenki-
lö (yksityinen pantinantaja¹⁸) antaa sitoumuksen luotonantajalle, joka
harjoittaa luotonantoa elinkeinotoimintanaan (muutoin säännökset ovat
tahdonvaltaisia). Näin ollen TakL 40 §:stä seuraa, että yksityisen vieras-
velkapantinantajan asemaa *ei saa heikentää* sellaisella panttioikeuden
erääntymisehdolla, *joka varhentaisi panttioikeuden erääntymishetkeä*
pääsaatavan erääntymishetkeä aikaisemmaksi.

Sikäli kuin pakottavat säännökset eivät esim. edellä kuvatulla tavalla
sitä estä, on myös mahdollista mm. sopia, että pantinhaltijalla on tietty-
jen edellytysten täytyessä oikeus hakea maksu pantista, vaikka panttioi-
keuden turvaama saamisoikeyden ei vielä olisikaan erääntynyt.¹⁹ Tällöin
panttioikeus on sovittu erääntyväksi ennen sitä saamisoikeyttä, jonka
vakuutena panttioikeus on (panttioikeus erääntyy itsenäisesti). Pantin
realisoinnissa saatu rahamäärä on käytettävä erääntymättömän saatavan
suoritukseksi. Se osa saatavasta, jota realisoinnissa saatava rahamäärä ei
kata, jää edelleen voimaan alkuperäisin velkaehdoin.²⁰

¹⁵ Ks. myös Aarnio – Kangas I 1999 s. 131 ja 388.

¹⁶ Tilanne voi esim. olla se, että kuolinpesällä ei ole kiinnostusta panttikohteeseen ja se jättäytyy
tässä suhteessa täysin passiiviseksi.

¹⁷ Sopimusvapaudesta panttioikeuden osalta ks. *Havansi* 1992a s. 351–352.

¹⁸ Yksityisellä pantinantajalla tarkoitetaan TakL:ssa luonnollista henkilöä, joka ei pantin antaes-
saan kuulu päävelallisenä olevan yhteisön tai säätiön toimielimeen tai ole ko. yhteisön tai säätiön
omistaja taikka perustaja. Ks. TakL 2 §:n 9-kohta ja HE 1998:189 s. 30–31.

¹⁹ Tällaisesta sopimuksesta on kyse silloin, kun sopimusperusteisesti varaudutaan esim. pantti-
kohteen arvon heikkenemiseen sopimalla panttioikeuden erääntymisestä ko. perusteella.

²⁰ Ko. tilanteessa on kyse siitä, että pantinantaja on suostunut panttioikeuden turvaaman saata-
van suorittamiseen ennaikaisesti pantista saatavilla varoilla sovittujen edellytysten täytyessä.

Kuten edellä havaittiin, panttioikeuden erääntymiskysymys on varsin selväpiirteinen, kun panttioikeus liittyy henkilökohtaiseen velkavastuuseen tai panttivastuun erääntymisestä on nimenomaisesti sovittu. Tilanne muodostuu kuitenkin ongelmallisemmaksi silloin, kun panttioikeuteen ei poikkeuksellisesti liity kenenkään henkilökohtaista velkavastuuta (kyseessä on pelkkä esinevastuu) eikä panttivastuun erääntymisestä ole erillistä sopimustakaan. Tällöin voidaan pitää lähtökohtana sitä, että *panttioikeuden perustamisvaiheeseen liittyvistä seikoista* päätellään panttioikeuden erääntymisajankohta. Mikäli näistä seikoista ei ole saatavissa selville panttivastuun erääntymisajankohtaa, voidaan ex analogia noudattaa VKL 5 §:ää; ts. panttivastuu erääntyy vaadittaessa.

Yleensä pelkän esinevastuunkin tapauksessa panttivastuuseen on liittynyt henkilökohtainen suoritusvastuu, mutta se on lakannut esim. vanhentumisen perusteella. Tällöin joudutaan kysymään, erääntyykö myös panttioikeus sen turvaaman saatavan lakatessa (tullessa perintäkelvottomaksi) vai vasta myöhemmin esim. siihen liittyneen saatavan mukaisten erääntymisehtojen perusteella. Perustelluinta on tässä tilanteessa lähteä siitä, että alkuperäisen henkilökohtaisen suoritusvastuun mukainen erääntymisajankohta eräännyttää edelleen panttioikeuden alkuperäisen saamissuhteen mukaisin ehdoin (panttivastuun epäitsenäinen erääntyminen).²¹ Esinevastuun causanahan säilyy yhä alkuperäinen saamisoikeus, vaikka saamisoikeus olisikin (esim. vanhentumisen vuoksi) tullut perintäkelvottomaksi. Henkilökohtaisen saamisoikeuden tuleminen perintäkelvottomaksi merkitsee käytännössä ainoastaan saatavasta vastuussa olevan varallisuusmassan rajoittumista panttikohteeseen²² mutta ei muutoksia saamissuhteen alkuperäisiin ehtoihin. Alkuperäisen erääntymisehdon noudattamista voidaan perustella myös oikeudenmukaisuus- ja kohtuusnäkökohdilla. Pantinomistaja saa hyväkseen alkuperäisen luottosopimuksen mukaiset erääntymisehdot, mitä ei voida pitää kohtuuttomana myöskään pantinhaltijan kanalta (tällaista lähtökohtaa ilmentää myös TakL 25 § verr. 41 §:ään).

Mikäli henkilökohtainen saamisoikeus on tullut perintäkelvottomaksi vanhentumisen vuoksi, nousee esille myös kysymys, onko velkojalla

Pantin realisoinnista saatavat varat on tässäkin tapauksessa siis käytettävä sen turvaaman saamisoikeuden suorittamiseen eikä mihinkään muuhun tarkoitukseen.

Estettä ei luonnollisesti ole sellaiselle pantinomistajan ja pantinhaltijan väliselle sopimukselle, jonka mukaan pantin realisointitulosta tulee surrogaatiksi alkuperäisen (realisoidun) panttikohteen tilalle eikä realisointitulosta käytetä ennenaikaiseen saatavan suoritukseen. Kyse ei tällöin kuitenkaan ole panttioikeudellisen selvitysvaiheen alkamisesta vaan siitä, että odotusvaihe edelleen jatkuu ja panttioikeus kohdistuu surrogaattiin. Panttisurrogaatiosta yleisesti ks. *Havansi* 1992a s. 326–327, 340–341 ja 384. Surrogaatiota koskevista periaatteista ks. myös *Johansen* JV 1994 s. 341–399, *Walin* 1998 s. 256–259 ja *Saarnilehto – Hemmo – Kartio* 2001 s. 1097.

²¹ Ks. *Taxell* 1949 s. 139–140.

²² Henkilökohtaisen saamisoikeuden ollessa perintäkelpoinen henkilökohtaisen velallisen koko varallisuus vastaa suorituksesta.

ylipäättään panttiobjektiin kohdistuvaa itsenäistä kanneoikeutta vai ai-noastaan oikeus saada suoritus panttikohteen realisointituloksesta. MK 17:6.2:n mukaan ”[v]elkojalla on oikeus saada suoritus saamiselleen pantatusta kiinteistöstä, vaikka saaminen on vanhentunut –”. Vastaaval-la tavalla VanhL 16 §:ssä käytetään ilmaisua ”vanhentuminen ei estä velkojaa saamasta suoritusta” panttiomaisuudesta.²³ Säännösten on tul-kittava tarkoittavan sitä, että kiinnityspantin ollessa kyseessä pantinhalti-jalla säilyy *omakin kannevalta* vaatia suoritusta panttikohteesta eikä vain oikeus saada aikanaan jako-osuus panttikohteen tultua realisoiduksi jon-kun muun tahon aloitteesta. Mikäli pantinhaltijalla ei olisi omaa kanne-valtaa, em. suorituksensaantisäännösten merkitys (ja itse saamisoikeus) jäisi vajavaiseksi ja sattumanvaraiseksi. Velkoja jäisi kokonaan ilman suoritusta, jos kukaan muu velkoja ei käynnistäisi panttiobjektiin kohdis-tuvaa perintää. Samalla panttioikeuden tehokkuus vakuusoikeutena heik-kenisi merkittävästi. Koska pantinhaltijalla on oikeus saada suoritus saa-miselleen vanhentumisesta huolimatta, hänellä itsellään täytyy myös olla mahdollisuus toteuttaa tämä oikeutensa; tehokkaasta saamisoikeudesta-han (tai tässä yhteydessä panttioikeudesta) ei ylipäättään voida puhua ilman mahdollisuutta toteuttaa ko. oikeus.²⁴ Myös säännösten peruste-luissa on lähdetty siitä, että velkoja voi nimenomaan *periä* saatavansa velallisen antamasta vakuudesta.²⁵

Vierasvelkapanttitilanteissa henkilösuhteiden kolmikantaisuus (velkoja – velal-linen – pantinantaja) aiheuttaa erääntymisen osalta tiettyjä erityisongelmia. TakL:n mukaan lähtökohtana on se, että pääsaatavan erääntyminen eräännyttää samalla panttivastuunkin (TakL 40.1 §). Panttivastuun erääntymisen sitominen poikkeuksetta sen turvaaman saatavan erääntymiseen voisi kuitenkin joissain tapauksissa johtaa velkojan ja pantinantajan välisessä suhteessa kohtuuttomiin ja/tai epätarkoituksenmukaisiin tilanteisiin. Tästä syystä vierasvelkapanttausti-lanteessa panttioikeus voi tietyissä tilanteissa erääntyä *eri ajankohtana kuin sen turvaama päävelka ja päävelkaa koskevista erääntymissäännöistä riippumatta* (panttioikeuden itsenäinen erääntyminen). Päävelan ja vierasvelkapanttioikeu-den eriaikaisen erääntymisen taustalla on joko *velkojan* tai *pantinantajan ase-man turvaaminen*. Velkojan aseman turvaaminen merkitsee panttioikeuden erääntymistä päävelan erääntymättömyydestä huolimatta. Vastaavasti pantnan-tajan aseman turvaaminen tarkoittaa, että panttioikeus ei eräänny, vaikka pää-velka erääntyisikin.

²³ VanhL:n 1.1.2004 kumoamissa VanhA 6 ja 13 §:issä käytettiin ilmaisua ”oikeus saada suoritus saamiselleen”.

²⁴ Ks. *Koulu* 1984 s. 19.

²⁵ Ks. HE 1994:120 s. 113 ja HE 2002:187 s. 68. Ks. myös *von Eyben* 1980 s. 152–158, *Koulu* 1986 s. 450, *Häggman – Boström – Linders* 1999 s. 30, *Brækhus II* 2000 s. 8 ja *Falkanger – Flock – Waaler II* 2002 s. 639 sekä norjalainen oikeustapaus Rt. 1959 s. 1208. Ilmaisui *periä* tarkoittaa normaalikielenkäytössä ryhtymistä aktiivisiin toimenpiteisiin maksun saamiseksi.

Velkojan intressissä panttivastuun erääntyminen itsenäisesti ennen päävelan erääntymistä on erityisesti silloin, kun on aloitettu päävelallista koskeva velkajärjestely tai yrityssaneeraus.²⁶ Yrityssaneeraus ei estä eräännyttämistä erikseen saneerausvelasta annettua vierasvelkapanttia, kun kyseessä on ns. liikevakuus (pantinantajan liike- tai siihen rinnastettavassa toiminnassa asetettu vakuus, YSL 25 §). Eräännyttäminen edellyttää luonnollisesti sopimusehtojen mukaista erääntymisperustetta, jollainen voi olla juuri päävelallisen yrityssaneeraus tai maksuviivästyks. Sen sijaan mikäli kyse on ns. yksityisvakuudesta, vierasvelkapanttia ei voida eräännyttää erikseen.²⁷ YSL:n perintäkiellot tulevat tällöin sovellettaviksi. Toisin kuin yrityssaneerausmenettely yksityishenkilön velkajärjestely ei miltään osin rajoita eräännyttämistä menettelyn piiriin kuuluvasta velasta annettua vierasvelkapanttia, vaikka pääsaataavaa ei perintäkiellosta huolimatta voidakaan eräännyttää päävelalliseen nähden (VJL 14 §).²⁸ Edellä mainituissa tilanteissa velkojalla on siis mahdollisuus eräännyttää panttioikeus ennen sen turvaaman päävelan erääntymistä.²⁹

Vierasvelkapantinantajan aseman turvaamisesta on puolestaan kyse tilanteessa, jossa päävelka on eräännytetty velallisen maksulaiminlyönnin, ennakkoviivästyksen tai muun vastaavan syyn vuoksi. TakL 25 § (verr. 41 §:ään) mukaan yksityisellä pantinantajalla on tässä tilanteessa oikeus maksaa päävelka alkuperäisen luottosopimuksen mukaisessa maksuajassa, jos hän luotonantajan asettamassa vähintään yhden kuukauden pituisessa määräajassa suorittaa viivästyneet maksut.³⁰ TakL 25 §:stä seuraa siten, että ko. tilanteessa yksityispan-

²⁶ Sen sijaan kun KonkL 3:9:n mukaan konkurssin alkaminen eräännyttää konkurssisaatavat ex lege, velkojan ei enää nykyisin konkurssitilanteessa tarvitse erikseen ryhtyä saatavan eräännyttämistoimiin päävelallista vastaan. Ks. HE 2003:26 s. 55–56.

²⁷ Ks. liikevakuudesta ja yksityisvakuudesta *Koskelo* 1994 s. 186–188.

²⁸ Eräännyttäminen edellyttää luonnollisesti tällöinkin sitä, että pantinhaltijalla on pantinantajaa kohtaan sopimusehtojen mukainen eräännyttämisperuste, joka voi olla esim. maksujen laiminlyönti tai velkajärjestelymenettelyn käynnistyminen.

²⁹ TakL 24.2 §:n (verr. 41 §:ään) mukaan velkoja voi yrityssaneeraus- ja velkajärjestelytilanteissa periä saatavansa vierasvelkapantin arvosta ilman päävelalliseen kohdistettua eräännyttämistointia, vaikka päävelan ja panttauksen ehdoissa tällaista edellytettäisiin. TakL 24.2 § ei kuitenkaan poista velkojalla mahdollisesti olevaa velvollisuutta kohdistaa eräännyttämistoimet pantinantajaan. Velkojan oikeuteen periä saatavansa vierasvelkapantinantajalta velkajärjestely- ja yrityssaneerausmenettelyissä palataan tarkemmin jäljempänä jaksossa 4.2.

Jo ennen YSL 25 §:n (L 6.11.1998/798) ja VJL 14 §:n (L 24.1.1997/53) muutoksia sekä TakL:a oikeuskäytännössä oli omaksuttu tulkinta, että vaikei päävelallisen velkajärjestelyn vuoksi velkaa voi irtisanoa häneen nähden, velka saatiin irtisanoa takaajiin nähden ja periä heiltä. Ks. KKO 1996:121: ”Päävelalliselle oli myönnetty velkajärjestely ja vahvistettu maksuohjelma. Velkajärjestelyn piiriin kuuluvaa velkaa ei ollut sen vuoksi voitu irtisanoa häneen nähden. Kun omavelkaiset takaaajat eivät olleet suorittaneet velkaa velkakirjan ehtojen mukaisesti, velka saatiin irtisanoa ja periä heiltä takausasetuksen 6 §:n estämättä.” Ks. myös KKO 2001:63.

³⁰ TakL 25.1 § siis edellyttää, että velkoja ilmoittaa määräajan ja ne toimet, joihin yksityispanantinomistajan on ryhdyttävä välttääkseen koko panttioikeuden turvaaman päävelan perimisen. Ilmoitus voidaan liittää erääntymis- tai maksuvaatimukseen. Ks. HE 1998:189 s. 61.

tinantajaa vastaan ei voida ryhtyä perintätoimiin (eli panttioikeus ei eräänny) ennen kuin tämä velkojan asettama vähintään yhden kuukauden pituinen aika on kulunut.³¹ Panttioikeus siis erääntyy *myöhemmin* kuin sen turvaama päävelka. Tällainen panttivastuun erääntymisen lykkääntyminen ei heikennä panttioikeuden tehokkuutta, mutta parantaa merkittävästi pantinantajan asemaa.

4.1.3 Panttivastuun ennakkoerääntyminen

4.1.3.1 Yleistä

Panttivelkojalle voi syntyä myös muutoin kuin sopimusperusteisesti oikeus saada maksu *nimenomaan panttikohteen arvosta*, vaikka itse panttioikeuden turvaama saatava ei olisikaan erääntynyt. Laissa on *kaikkien kiinnityspanttilajien osalta* annettu pantinhaltijalle oikeus ryhtyä muutoin erääntymättömän saatavansa ennenaikaiseen pakkoperintään erityisesti silloin, jos *vakuuden arvo* vakuuskohteen puutteellisen hoidon tms. syyn takia huomattavasti *vähenee*. Yrityskiinnitysvakuuden osalta vakuuden arvon alentuminen voi johtua myös siitä, että yrityskiinnitettyä omaisuutta luovutetaan tai siitä muuten disponoidaan norminvastaisesti.³² Panttioikeuden erääntyminen perustuu em. tilanteissa suoraan lain nimenomaisiin säännöksiin (AlusKiinL 38 § ja 39 §, Ilma-alusKiinL 2.1 §, AutoKiinL 11 §, YrKiinL 15 § ja MK 17:7), joskin panttausehdoissa on tavallisesti myös nyt kyseessä olevia tilanteita koskevia määräyksiä.³³ Säännösten perusteella pantinhaltijalla on oikeus saada ennenaikainen maksu joko *pelkästään panttikohteen arvosta* (kiinteistöt ja yrityskiinnityksen alainen omaisuus; MK 17:7 ja YrKiinL 15 §) tai *sekä panttikohteen arvosta että myös velalliselta henkilökohtaisen velkavastuun nojalla velallisen muusta omaisuudesta* (kulkuneuvokiinnityskohteet; AlusKiinL 38 § ja 39 §, Ilma-alusKiinL 2.1 § ja AutoKiinL 11 §).³⁴

³¹ Ks. HE 1998:189 s. 29, 60–61 ja 75.

³² Myös kulkuneuvokiinnitysten yhteydessä panttioikeuden ennakkoerääntyminen voi perustua panttiomaisuuden omistussuhteessa tapahtuvaan (lähtökohtaisesti) pantinhaltijan kannalta epäedulliseen muutokseen: panttikohteen ulkomaalaistumiseen.

³³ Pantinhaltija-velkoja yleensä varautuu vakuusarvon heikkenemiseen panttaussopimukseen otetulla ehdolla. Tämä on mahdollista, sillä vakuusarvon heikkenemisen seurauksia koskevat lainsäännökset eivät ole pakottavia. Sopimuslausekkeet on yleensä muotoiltu niin, että lausekkeen eräännyttävä vaikutus ulottuu koko panttisaatavaan (josta velallinen on siis henkilökohtaisessa vastuussa) eikä ainoastaan panttisaatavaa turvaavaan panttioikeuteen. Velkoja voi tällöin vaatia suoritusta saatavansa koko velallisen ulosmittauskelpoisesta omaisuudesta. Tällaisen sopimusehdon toteuttamiselle asettavat kuitenkin rajoja yleinen lojaliteettiperiaate ja OikTL 36 §:n mukainen kohtuullistamis- ja syrjäyttämismahdollisuus. Ks. sopimusperäisistä erääntymisehdoista *Saarnilehto* 1994 s. 190–192.

³⁴ Kyseessä voidaan sanoa olevan panttioikeuden itsenäinen erääntyminen silloin, kun ennakkoerääntymissäännökset eivät eräännytä erillistä saamis-oikeutta. Silloin kun myös saamis-oikeus

Tämän eron (mahdollisuuden saada suoritus pelkästään panttikohteen arvosta tai toisaalta myös henkilökohtaisen velkavastuun nojalla) taustalla lieenee se, että vielä kulkuneuvokiinnityslakien säättämisen yhteydessä kiinnitettiin erityisesti huomiota nimenomaan *velkojan* aseman turvaamiseen. Tämän tavoitteen nähtiin edellyttävän, että myös henkilökohtainen velkavastuu erääntyy pelkän panttivastuun ohella.³⁵ Sen sijaan uudemmissa MK:ssa ja YrKiinL:ssa on lähtökohdaksi otettu pelkän esinevastuun erääntyminen. Syytä erääntymisen rajaamiseen yksinomaan panttivastuun erääntymiseen ei MK:n ja YrKiinL:n perusteluissa ole mainittu. Taustalla voi kuitenkin nähdä olevan yleisen muutoksen, jonka seurauksena myös *velallisen intresseihin* kiinnitetään perintäsäännöksissä entistä enemmän huomiota. Pelkän panttivastuun erääntyminen ei velallisen kannalta ole yhtä dramaattinen seuraus kuin myös henkilökohtaisen velkavastuunkin erääntyminen samalla kertaa. Erääntymisen rajaamista pelkkään panttivastuuseen ei velkojankaan kannalta voida pitää kohtuuttomana (etenkin kun sopimuksin velkoja voi edelleen joka tapauksessa varata itselleen laajemman eräännyttämisoikeuden). Pantinhaltija-velkojan suojan toteutumisen kannalta pelkän panttivastuun erääntyminen on riittävää; panttioikeuden tehokkuuden turvaaminen ei itsessään edellytä panttioikeuden turvaaman saatavan erääntymistä.

Ennenaikaisen perimisen mahdollistavien säännösten (tai erillisen sopimusehdon) rationa voi nähdä olevan pantinhaltijan mahdollisuuden alkuperäisestä saatavan erääntymisajankohdasta riippumatta saada maksu saatavaansa pantin arvosta, ennen kuin pantin arvo vähenee pantinhaltija-velkojan kannalta kohtuuttomasti³⁶ (tai tietyt muut muutokset muutoin vaikuttavat haitallisesti pantin-

erääntyy, voidaan panttioikeuden erääntymistä pitää epäitsenäisenä; lähtökohdana on näissä tilanteissa saamisosoikeuden erääntyminen (esim. AutoKiinL 11 §: ”— on kiinnityksen haltijalla oikeus saada suoritus saamisestaan —”).

³⁵ Aluskiinnityksen osalta hallituksen esityksessä (AlusKiinL 38 §:n osalta) alun perin esitettiin, että suorituksensaantioikeus rajoittuisi vain alukseen. Ks. HE 1926:71 s. 10. Alusrekisterilakiesityksen johdosta antamassa (ja em. hallituksen esityksen yhteyteen liitettyssä) mietinnössään (N:o 10a s. 3) lakivaliokunta kuitenkin totesi, että kiinnityksenhaltijan asema ei tule turvatuksi sillä, että hän saa oikeuden hakea suorituksen saatavaansa aluksesta. Hänellä tulee olla oikeus saada suoritus heti myös henkilökohtaiselta velalliselta, vaikka saatava ei olekaan vielä erääntynyt. Näin ollen lakiteksti sai nykyisen muotonsa, jonka nojalla velkojalla on oikeus saatavan perimiseen ennenaikaisesti myös suoraan henkilökohtaiselta velalliselta.

Vastaavalla tavalla AutoKiinL:a edeltäneen linja-autokiinnityslain (L 24.11.1950/574) säätämisen yhteydessä ennenaikainen suorituksensaantioikeus esitettiin alun perin rajattavaksi vain panttikohteseen (ks. HE 1950:97 s. 3). Lakivaliokunta kuitenkin muutti mietinnössään (N:o 11 s. 3) asiaa koskenutta säännöstä niin, että suorituksensaantioikeus ei enää rajoittunutkaan pelkästään panttikohteseen. Voimassa olevan autokiinnityslain säätämisen yhteydessä todettiin sitten ainoastaan, että AutoKiinL 11 § vastaa linja-autokiinnityslain 9 §:ää (ks. HE 1972:59 s. 2).

³⁶ Ks. Prop. 1970:20 B s. 313, *Westerlind* 1977 s. 313 ja *Walin* 1998 s. 323. Periaatteessa tähän tavoitteeseen olisi mahdollista päästä myös niin, että velkojalla olisi oikeus vaatia panttikohteen ennenaikaista realisoimista mutta ei oikeutta realisoinnista saatavien varojen käyttämiseen saatavansa ennenaikaiseksi suoritukseksi. Realisoinnista tulevat varat olisivat ainoastaan velkojan saatavan vakuutena alkuperäisen panttikiinteistön sijasta (surrogaatti).

haltija-velkojan asemaan). Toisaalta mahdollisuus panttikohteen realisointiin toimii myös faktisena painostuskeinona pantinomistajaa kohtaan, jotta tämä ryhtyisi panttikohteen ennallistamiseen ja arvon palauttamiseen entiselle tasolle tai jotta pantinomistaja toimittaisi velkojalle lisävakuutta tai pienentäisi velkapääomaa ennaikaisella maksusuorituksella (tai tietyissä tilanteissa muutoin korjaisi pantinhaltijan kannalta haitallisen tilan).

Kanteen nostamisen kannalta oikeus suorituksen vaatimiseen ennaikaisesti panttikohteen arvosta merkitsee sitä, että velkojan on kanteessaan vedottava niihin *oikeustositseikkoihin, jotka oikeuttavat velkojan vaatimaan maksusuoritusta ennaikaisesti* (ts. ennakkoerääntymisen konstituoiuiin tosiseikkoihin). Kun velkoja ennaikaiseen pakkoperintään (esim. vakuusarvon heikkenemisen perusteella) oikeuttavan säännöksen tai sopimusehdon nojalla katsoo ennakkoerääntyminen pantin osalta tapahtuneen, pantinomistaja voi hypoteekkikanteeseen vastatessaan kiistää erääntymisen ja esittää asiasta vastanäyttöä, mikäli hän on pantinhaltijan tilannearviosta eri mieltä.

On huomattava, että oikeus saada ennaikainen maksu merkitsee eri asiaa kuin saatavan varsinainen kaikinpuolinen erääntyminen. Rahasaatavan erääntyminen tarkoittaa, että *velallisen maksuvelvollisuus alkaa*. Tähän liittyviä oikeusseuraamuksia ovat *saatavan tuleminen pakkoperintäkelpoiseksi* ja toisaalta laissa säädettyjen tai sopimuksenmukaisten *maksuviivästyksen seurausten* (esim. viivästyskorko) *realisoituminen*.³⁷ Sen sijaan panttioikeuden ennakkoerääntyminen merkitsee, että varsinaisen erääntymisen elementeistä *ainoastaan perintäkelpoisuus* (nimenomaan panttiobjektiin kohdistuvana) *konkretisoituu*. Perintäkelpoisuus tarkoittaa käytännössä sitä, että velkojalle syntyy oikeus vaatia maksua velalliselta (tai panttivastuun ollessa kyseessä oikeus vaatia panttikohteen realisointia ja suoritusta panttikohteen arvosta) ja valtion oikeussuojakoneisto antaa suojaa tälle velkojan oikeudelle. Seuraavassa tarkastellaan tarkemmin näitä eri kiinnityspanttioikeustyyppien ennakkoerääntymisperusteita, jotka merkitsevät nimenomaan panttiobjektiin kohdistuvan perintäkelpoisuuden konkretisoitumista ja jotka siis oikeuttavat nimenomaan *hypoteekkikanteen nostamiseen*.

4.1.3.2 Kiinteistöpantin vakuusarvon heikkeneminen

MK 17:7:ssä säädetään, että jos velkojan mahdollisuus saada suoritus saamiselleen pantatusta kiinteistöstä vaarantuu sen vuoksi, että kiinteistön arvo olennaisesti heikkenee, hänellä on oikeus hakea maksu kiinteistöstä, vaikkei saaminen

³⁷ Ks. Saarnilehto – Hemmo – Kartio 2001 s. 185. Vrt. Rodhe 1984 s. 114–115, joka on määritellyt erääntymisajankohdan negatiivisesti: ”Den tiden vid vilken gäldenären skall prestera för att inga påföljder skola inträda kan kallas *prestationstiden* eller *förfallotiden*.”

muutoin ole erääntynyt maksettavaksi.³⁸ Kiinteistön arvon heikkeneminen voi MK 17:7:n mukaan olla seurausta 1) kiinteistöä kohdanneesta fyysisestä onnettomuudesta (esim. tulipalosta tai räjähdyksestä), 2) luonnontapahtumasta (esim. myrskystä tai tulvasta), 3) kiinteistön omistajan toimenpiteestä tai laininlyönnistä (esim. kiinteistön huonosta hoidosta, selvästi kiinteistön pääomiarvoon kajoavasta metsänhakkuusta tai siitä, että teollisuuskiinteistöltä poistetaan³⁹ kiinteistöön kuuluvia laitteita tai koneita eikä kyseessä ole niiden tavanomainen uusiminen) tai 4) muusta näihin verrattavasta syystä (esim. ulkopuolisen aiheuttamasta ympäristövahingosta). Sen sijaan silloin kun vakuusarvon heikkenemiseen on syynä kiinteistöjen yleisen markkinahinnan aleneminen, velkoja ei saa periä saamistaan ennenaikaisesti kiinteistön arvosta kyseisen säännöksen perusteella.⁴⁰ Ennenaikaisen perimisoikeuden edellytyksenä on aina, että vakuutena oleva kiinteistö on *ominaisuuksiltaan vahingoittunut*. Sillä, onko kiinteistön omistaja itse syyllinen vai syytön arvon alentumiseen, ei ole merkitystä.⁴¹

³⁸ Ruotsissa on vastaava säännös JB 6:6: ”Försämrar fastigheten till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak så att panträttens värde väsentligt minskas, får borgenären söka betalning ur fastigheten fastän fordringen ej är förfallen till betalning.” Ks. tarkemmin *Westerlind* 1977 s. 312–314.

Norjassa PanteL 1-9:ssä säädetään panttisaatavan erääntymisestä muutoin kuin normaalin erääntymisen perusteella. Säännöksen e-kohdan mukaan pantinhaltijalla on oikeus vaatia panttisaatavan täyttämistä ”när panter går tapt eller blir skadet ved en tilfældig begivenhet, og dette medfører at pantesikkerheten blir vesentlig forminsket”. Pantinhaltijalle on tätä ennen kuitenkin annettava varoitus ja asetettava kohtuullinen määräaika tilanteen korjaamiseen. Ks. *Brækhus* II 2000 s. 286–287.

Ks. vastaavasti Saksan osalta BGB § 1133–1135 ja niistä *Jauernig* 1999a s. 1133–1134 sekä *Wolf* 2001 s. 377. Suorituksen vaatiminen edellyttää, että pantinomistajalle varataan määräaika vakuuden vaarantumisen korjaamiseen.

Käytännössä nämä laissa säädetyt ennenaikaista erääntymistä koskevat säännökset kuitenkin kaikkialla usein sivuutetaan erillisillä sopimuseräilyillä. Myös Suomen MK 17:7 on dispositiivinen säännös. Osapuolilla on siis mahdollisuus sopia niistä ehdoista, joiden nojalla pantinhaltijalla on oikeus periä saatavansa vakuuden arvon heikkenemisen perusteella (esimerkiksi rahallisten vakiosopimuksissa on ehtoja luoton irtisanomisesta vakuusarvon heikkenemisen perusteella). Ks. HE 1994:120 s. 113. Näin ollen pantinhaltijalla on mahdollisuus vahvistaa lakisääteistä suojaansa panttikohteesta tältä osin tapahtuvia muutoksia vastaan sopimusperusteisesti.

³⁹ Tavanomaisoikeudellisten oikeusnormien mukaan kaikki se, mikä kerran on tullut kiinteistön ainesosaksi tai tarpeistoksi kuuluu kiinteistöön niin kauan kuin omaisuus on kiinteistöllä. Ainesosahde katkeaa vasta, kun omaisuus siirretään pois kiinteistön alueelta; pelkkä sopimus kiinteistöllä olevan rakennuksen tai laitteen omistusoikeuden luovuttamisesta ei vielä katkaise ainesosasuhtetta. Ks. rakennuksen ja kiinteistön välistä ainesosasuhtetta säätelevistä säännöistä *Kartio* 1974 passim ja *Tepora* LM 1988 s. 806–809. MK 14:4:n ja 14:5:n nojalla on kuitenkin mahdollista syrjäyttää perinteinen kiinteistöön kuuluvia ainesosia ja tarpeistoa koskeva rajanveto. Ks. näistä normeista *Havansi* 1996a s. 22–26 ja *Tepora* 2000 s. 253–275.

⁴⁰ Ks. HE 1994:120 s. 113. Arvonalenemisen tulee siis liittyä nimenomaan kyseiseen yksittäiseen panttina olevaan kiinteistöön eikä johonkin yleiseen kaikkien kiinteistöjen arvoon vaikuttavaan muutokseen (esim. kiinteistöjen markkinahintojen laskuun). Ks. myös *Westerlind* 1977 s. 312.

⁴¹ Ks. HE 1994:120 s. 114.

Säännöksen soveltamisen kannalta keskeinen ongelma on sen määrittelemisen, milloin kiinteistön arvo on heikentynyt niin paljon, että velkojan mahdollisuus saada suoritus saamiselleen pantatusta kiinteistöstä on vaarantunut. Suorituksensaantioikeuden vaarantuminen on pitkälti *arvionvarainen* ja *in casu tuomioistuimen ratkaistavissa oleva kysymys*. Arvioon vaikuttavia tekijöitä on useita. MK 17:7:n perustelujen mukaan vakuuskohteen arvon heikkenemisen tulee olla *merkityksellistä nimenomaan erääntymätöntä saamistaan vaativan velkojan osalta*. Tämä tarkoittaa, että arvioinnissa on otettava huomioon mm. panttioikeuden perustana olevan kiinnityksen *etusija*.⁴² Myös se, että kiinteistöä kohdannut haitallinen vahinkotapahtuma kuuluu kiinteistöllä olevan vakuutuksen korvattavaksi ja vakuutus on voimassa panttivelkojankin hyväksi, vaikuttaa arvioon, onko velkojan mahdollisuus saada suoritus saamiselleen pantatusta kiinteistöstä olennaisesti vaarantunut.⁴³ Mikäli vakuutussumma yhdessä vaurioituneen kiinteistön arvon kanssa riittää kattamaan panttivelkojan saatavan, velkojan saamisoikeuden ei voida katsoa olennaisesti vaarantuneen. Ennenaikainen periminen ei tule kyseeseen myöskään silloin, kun kiinteistö on entistetty.⁴⁴

Jokela – Kartio – Ojanen on todennut, että jos kiinteistön arvo arvonalentumisen jälkeenkin riittää panttisaamisen suorittamiseen, velkojalla ei ole oikeutettua perimisintressiä.⁴⁵ Periaatteessa voidaan kuitenkin sanoa, että panttivelkojan suorituksensaantioikeus kiinteistöstä voi vaarantua, vaikka arviointihetken mukainen kiinteistön arvo (ns. käypä arvo)⁴⁶ olisi edelleen yhtä suuri kuin panttivelkojan saatava ja riittäisi panttisaatavan suorittamiseen. Tällöinhän alun perin vakuuden arvoon liittynyt turvamarginaali⁴⁷ on kadonnut ja panttivelkojan riski kasvanut. Faktisesti tässä tilanteessa on kyse siitä, että panttikohteen vakuusarvo on alempi kuin vakuuden turvaaman saatavan määrä.

Pantinomistajan kannalta olisi kuitenkin kohtuutonta, jos jo edellä kuvatun kaltainen (turvamarginaalia koskeva) panttikohteen arvonalasku antaisi velkojalle aina oikeuden saada maksu kiinteistöstä ennenaikaisesti. Toisaalta pantinhalijan suojaaminen (ja siten panttioikeuden taloudellinen tehokkuuskaan) ei ehdottomasti edellytä, että pantinhaltijalle syntyisi em. tilanteessa oikeus en-

⁴² Ks. HE 1994:120 s. 113.

⁴³ Ks. *Havansi* 1996a s. 240.

⁴⁴ Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 517.

⁴⁵ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 517.

⁴⁶ Kiinteistön arvon heikkenemisellä vahinkotapahtuman johdosta MK 17:7:ssä tarkoitetaan nimenomaan käyvän eli markkina-arvon heikkenemistä. Ks. KM 1989:53 s. 229. – Vakuusarvolla puolestaan tarkoitetaan yleensä sitä rahamäärää, joka saadaan panttikohteen realisoinnissa ja voidaan käyttää velkojan saatavan suoritukseksi. Määriteltäessä vakuusarvoa vakuutta asetettaessa on selvitettävä vakuuden vakuudenasettamishetkinen käypä arvo, realisointiriski ja aikariski. Kun käyvästä arvosta vähennetään realisointi- ja aikariski, saadaan vakuuden vakuusarvo. Ks. *Kylmänen LMLK* 1976 s. 87.

⁴⁷ Turvamarginaali muodostaa puskurin mm. pantin tulevan hintakehityksen ja pantin realisointimahdollisuuksiin liittyvien epävarmuuksien varalle. Ks. *Kylmänen LMLK* 1976 s. 87–89.

nenaikaiseen maksunsaantiin. Kiinteistön arvo riittää edelleenkin tosiasiallisesti kattamaan saatavan, ja jatkossa tapahtuvat saatavan lyhennykset kasvattavat uutta turvamarginaalia. Näin ollen MK 17:7:n mukainen suorituksensaantimahdollisuuden vaarantuminen edellyttää lähtökohtaisesti, että kiinteistön *käypä arvo* sen jälkeen kun vahinkotapahtuma on sattunut (lisätynä mahdollisilla pantinhaltijan hyväksi voimassa olevan vakuutuksen mukaisilla korvauksilla ja vähennettynä mahdollisilla parempisijaisten velkojen saatavavilla) ei enää riitä kattamaan velkojan koko saatavaa.⁴⁸ Toisaalta tällöinkin on huomattava, että koska kiinteistön arvon alentumisen ylipäättään on MK 17:7:n mukaan oltava *olennaista*, ei vähäinen arvonalentuminen oikeuta ennenaikaiseen maksunsaantiin, vaikka tällaisen arvonalentumisen jälkeen kiinteistön arvo ei kokonaan riittäisikään kattamaan velkojan saatavaa.⁴⁹

⁴⁸ Tämä lähtökohta lisää siis jossain määrin pantinhaltijan riskiä vakuuteen sisältyvän turvamarginaalin hävitessä. Niinpä jos velallinen on jo aikaisemmin ennen vahinkotapahtumaa laiminlyönyt maksusuorituksiaan ja on todennäköistä, että laiminlyönnit jatkuvat ja että kiinteistöjen yleinen hintakehitys on laskeva, saattaa velkojan oikeus saada suoritus pantatusta kiinteistöstä kuitenkin in casu vaarantua, vaikka panttikiinteistön arvo vahinkotapahtuman ja arvon olennaisen heikkenemisen jälkeen vielä juuri ja juuri riittäisikin panttisaatavan suorittamiseen. Tällöin voisi olla kohtuullista ottaa vakuuden riittävyttä arvioitaessa huomioon myös ”tulevat rästit” ja se, että vakuuteen liittyvä turvamarginaali on kiinteistön vahingoittumisen vuoksi kokonaan hävinnyt, sekä sallia velkojalle oikeus saada suoritus panttikiinteistöstä MK 17:7:n nojalla.

⁴⁹ Tällainen tilanne voi aktualisoitua silloin, kun panttikohteen arvoon ei ole alun perinkään sisällytetty turvamarginaalia eli velkoja on pitänyt panttikohteen vakuusarvona sen käypää arvoa.

Arvonalentumisen olennaisuutta on arvioitava vertaamalla alentumista kiinteistön arvoon ennen vahinkotapahtumaa. Sitä, mikä on olennainen arvonalennus, ei MK 17:7:ssä tai sen esitöissä ole määriteltä. Jonkinlaisena lähtökohtana olennaisuutta arvioitaessa voitaneen kuitenkin käyttää esim. sitä turvamarginaalia, joka huolellisen luotonantajan on yleisesti sopivaksi katsottujen periaatteiden mukaisesti vakuuden käyvästä arvosta vähennettävä arvioidessaan, kuinka paljon hän ko. kiinteistövuokua vastaan voi luottoa myöntää ollakseen varautunut luottoaikana kiinteistön normaaleihin arvon muutoksiin ja mm. realisointiin liittyviin riskeihin. Tämän kriteerin mukaan kiinteistön arvonalentumista vahinkotapahtuman perusteella voitaisiin pitää olennaisena, jos arvonalennus on niin suuri, että kiinteistön käypä arvo vahinkotapahtuman jälkeen on laskenut yhtä suureksi kuin sen vakuusarvo ennen vahinkotapahtumaa. Käytännössä tämä tarkoittaa, että jos kiinteistön vakuusarvona (siis ennen vahinkotapahtumaa) yleisesti hyväksyttyjen periaatteiden mukaan voidaan pitää esim. 70 % sen käyvästä arvosta, kiinteistön arvon aleneminen 30 % olisi olennainen arvon alennus. Tätä olennaisuuden arviointikriteeriä voidaan perustella sillä, että ko. turvamarginaalin tavoitteena on nimenomaan varautua tavanomaisiin vaihteluihin kiinteistön arvossa mutta ei poikkeuksellisiin (ja siis olennaisiin) arvon muutoksiin.

Tämä lähtökohta turvaisi – ottaen huomioon myös sen, että suorituksensaanti ei ole vielä vaarantunut, jos kiinteistön käypä arvo vahinkotapahtuman jälkeen riittää kattamaan velkojan saatavan – yleisesti hyväksyttävänä pidettävien turvamarginaalien mukaan luottoa myöntäneen huolellisen luotonantajan aseman. Luotonantaja voisi MK 17:7:n nojalla vaatia suoritusta kiinteistöstä kiinteistön vahinkotapahtuman jälkeisen käyvän arvo alittaessa kiinteistön vahinkotapahtumaa edeltäneen vakuusarvon, jos alentunut käypä arvo ei riittäisi kattamaan hänen saatavaansa. (Tässä tilanteessa joudutaan yksinkertaisuuden ja yleistettävyyden vuoksi tekemään se myönnitys, että kiinteistön vakuusarvoa arvioidaan vahinkotapahtumaa edeltäneen hetken eikä alkuperäisen luotonmyöntämishetken mukaisesti.)

Ks. vakuusarvosta ja turvamarginaalista yleisesti esim. *Kylmänen LMLK* 1976 s. 82–94, *Havansi* 1978 s. 16 ja *Havansi* 1992a s. 56 ja 253.

Kiinnityksen etusijan merkitys saamisoikeuden vaarantumisen arvioinnissa tarkoittaa käytännössä, että kiinteistön arvon riittävyttä laskettaessa on otettava huomioon kanteen nostanutta kiinnityksenhaltijaa parempietusijaisille kiinnityksenhaltijoille tuleva osuus kiinteistön alentuneesta arvosta. Mikäli vahingoittuneen kiinteistön arvo riittää edelleen kattamaan kiinnityksen turvaaman saatavan, vaikka kiinteistön arvo ei enää riitäkään kattamaan kaikkien kiinnitysten turvaamia saatavia (ko. kiinnityksellä on siis hyvä etusija), tällaisen kiinnityksen haltijalla ei ole oikeutta ennenaikaisen kanteen nostamiseen.

Velkojan faktisen suorituksensaantioikeuden vaarantumisen arvioinnin kannalta herää kuitenkin kysymys, arvioidaanko riittävyys rasitustodistuksesta ilmenevien panttikirjojen pääomamäärien vai panttikirjojen turvaamien todellisten panttisaatavien määrien perusteella. Onhan mahdollista, että kiinteistön arvo vakuusarvon heikennyttyä tosiasiallisesti (eli todellisten panttisaatavien määrien mukaan laskettuna) edelleen riittäisi kaikkien panttisaatavien suorittamiseen mutta ei panttikirjojen pääomamäärien mukaan laskettuna.

Perustelluinta on lähteä siitä, että vakuusarvon riittävyden arviointi on tehtävä nimenomaan panttikirjojen osoittamien pääomamäärien perusteella. Yksittäisellä pantinhaltijalla (tai tuomioistuimellakaan) ei ole edes oikeutta (mm. pankkisalaisuussäännöksistä johtuen) saada ilman velallisen myötävaikutusta tietoa siitä, mitkä ovat kyseisen pantinhaltijan kiinnitystä paremmalla etusijalla olevien panttikirjojen turvaamien saatavien todelliset määrät vahinkohetkellä. Lisäksi pantinhaltijan kannalta on vahinkotilanteessa erityisen tärkeää, että häntä paremmalla etusijalla olevilla kiinnityksenhaltijoilla (joiden panttikirjojen osoittamiin pääomamääriin vahingoittuneen kiinteistön arvo vielä riittää) ei ole vahinkotapahtuman jälkeen mahdollisuutta myöntää hallussaan olevia (osittain lainoittamattomia) panttikirjoja vastaan uutta luottoa ja vaarantaa näin entisestään heikompi sijaisen pantinhaltijan mahdollisuutta saada suoritus vahingoittuneesta panttikiinteistöstä. Ennenaikaisen panttivastuun erääntymisen rationa kiinteistön arvon alentumisen perusteella voidaan siis sanoa olevan edellä jaksossa 4.1.3.1 mainittujen perusteiden lisäksi myös mahdollisuus estää parempietusijaisia vakuusvelkoja käyttämästä panttikirjan vapaata vakuuspotentiaalia uuden luoton myöntämiseen kiinteistön arvon alennuttua ja estää heitä heikentämästä näin heikompi sijaisen pantinhaltijoiden asemaa. Arvioitaessa kiinteistön arvon riittävyttä kanteen nostaneen pantinhaltijan saatavan suoritukseksi ko. velkojan saatavaa edellä etusijajärjestyksessä olevien panttisaatavien määräksi on siten laskettava panttikirjojen yhteenlaskettu pääomamäärä eikä todellisten panttisaatavien määrää.

Sen sijaan arviolla siitä, riittääkö vahingoittuneen kiinteistön arvo ylipäätään ollenkaan kanteen nostaneen pantinhaltija-velkojan saatavan suoritukseksi, kun huomioidaan saatavien etusijajärjestys ja kantajan panttisaatavaa paremmalla etusijalla olevien panttikirjojen pääomamäärä, ei voi olla merkitystä oikeuteen hakea maksua kiinteistöstä ennenaikaisesti. Koska velkoja ei voi tietää hänen saatavansa parempisijaisten kiinnitysten turvaamia todellisia saatavia, hänellä täytyy olla oikeus selvittää mahdollisuutensa saada suoritus kiinteistöstä nimenomaan suori-

tuksensaannin vaarantumisen perusteella. Lisäksi hänellä on oltava mahdollisuus estää lisäluoton myöntäminen lainoittamattomia (mutta vahingoittuneen kiinteistön arvon edelleen kattamia) omaa panttioikeuttaan parempisijaisia panttikirjamääriä vastaan.⁵⁰

MK 17:7:n mukainen oikeus ennaikaiseen maksuun *rajoittuu panttikohteeseen*. Se ei tarkoita panttisaamisen erääntymistä niin, että velkoja olisi oikeutettu saamaan muutoin ennaikaisen maksun velalliselta koko panttisaatavaan (saatavan ylittäessä panttikohteen arvon niin kuin poikkeuksetta ko. tapauksissa on) tai että velkoja voisi vaatia suoritusta myös muusta velkojan omaisuudesta taikka esim. takaajalta.⁵¹ Siltä osin kuin pantti ei riitä kattamaan panttisaatavaa, saatava liittännäisveloitteineen säilyy voimassa alkuperäisin lainaehdoin ilman oikeutta ennaikaiseen perimiseen, jollei lainaehdoissa ole erikseen sovittu koko saatavan erääntymisestä (esim. velkojan niin vaatiessa) pantin vakuusarvon alentuessa. Näin ollen mahdollisuus vaatia suoritusta panttikohteen arvosta ei tarkoita, että pantinhaltijalla olisi oikeus saada esim. viivästyskorkoa panttiovastuun eräännyttyä. Oikeus *viivästyskorkoon syntyy vasta alkuperäisten laina-ehtojen mukaisesta varsinaisesta eräpäivästä lukien*.⁵²

Jokela – Kartio – Ojasen esitys kiinteistön vakuusarvon heikkenemisen vaikutuksesta panttisaatavan perimiskelpoisuuteen on jossain määrin tulokinnanvarainen. Siitä on periaatteessa mahdollista tehdä se johtopäätös, että *Jokela – Kartio – Ojanen* olisi omaksunut panttisaatavan perimiskelpoisuuden osalta edellä esitettyyn kantaan nähden toisenlaisen näkemyksen: *koko panttisaatava* eikä vain panttioikeuden turvaama osa saatavasta

⁵⁰ Tähän liittyvä ongelma on myös se, onko velkojan oikeus suorituksensaantiin pantatun kiinteistön arvosta vaarantunut MK 17:7:ssä tarkoitettu tavoin silloin, jos ottaen huomioon velkojan kiinnityksen etusija kiinteistön arvo ei olisi edes ennen vahinkotapahtumaa miltään osin riittänyt kattamaan hänen saatavaansa. Laskennallisestihan tällaisen kiinnityksenhaltijan suorituksen-saantioikeus ei vaarannu kiinteistön arvon laskiessa. Oikeus voi kuitenkin vaarantua de facto, jos parempietusijaisia kiinnityksiä ei olekaan lainoitettu täyteen määräänsä (tai osa niistä on pantin-omistajan itsensä halussa). Tällöinhän parempietusijaiset kiinnityksenhaltijat (joiden kiinnityk-sen koko pääomamäärän kiinteistön arvo edelleen kattaa) voisivat myöntämällä uutta luottoa heikentää heikompi-sijaisten pantinhaltijoiden asemaa. Tässä tilanteessa yhtäältä olisi ajateltavis-sa, että pantinhaltijaa, joka on hyväksynyt saatavansa vakuudeksi kiinnityksen, jolla ei alun perin-kään ole ollut laskennallista vakuusarvoa, ei suosittaisi sallimalla hänelle mahdollisuutta enna-ikaiseen suorituksensaantiin. Toisaalta kuitenkin sillä, riittääkö vahingoittuneen kiinteistön arvo enää ylipäättään ollenkaan MK 17:7:n mukaisessa tilanteessa velkojan saatavan suoritukssek-si, ei ole merkitystä oikeuteen periä saatava ennaikaisesti panttikiinteistön arvosta. Lisäksi vasta pakkotäytäntöönpanossa selviää, tuleeko pantinhaltijan saatavalle jako-osa panttikohteen realisointituloksesta. Näin ollen on perustelluinta lähteä siitä, että panttikohteen riittämättömyy-dellä pantinhaltijan saatavan suorituksiksi jo ennen vakuusarvon alentumista ei ole merkitystä oikeuteen vaatia suoritusta panttikohteen arvosta ennaikaisesti.

⁵¹ Ks. *Havansi* 1996a s. 240. *Walin* 1995 s. 117 on todennut, että oikeus vaatia suoritusta vakuudesta ei tarkoita, että vakuuden turvaaman velan eräpäivä olisi muuttunut eikä näin ollen voida puhua ennaikaisesta eräpäivästä ("accelererad förfallotid").

⁵² Ks. HE 1994:120 s. 114 ja *Havansi* 1996a s. 240.

tulisi perimiskelpoiseksi MK 17:7:n mukaisten edellytysten täyttyessä.⁵³ *Jokela – Kartio – Ojanen* nimittäin toteaa, että ”[j]os velkojan vakuus oikeus vaarantuu, *saaminen voidaan periä kokonaisuudessaan ennen aikaisesta*.”⁵⁴ (Kurs. tässä.) Tämä lausuma sellaisenaan tarkoittaa käytännössä sitä, että panttisaatava erääntyisi maksettavaksi kokonaan ennen varsinaista eräpäiväänsä (joskin ilman oikeutta viivästyskorkoon ennen lainaehdoten mukaista varsinaista erääntymisajankohtaa).⁵⁵

Sen sijaan *Havansi* on selkeästi tässäkin tutkimuksessa omaksutulla kannalla, jonka mukaan oikeus ennen aikaiseen maksuun *rajoittuu vain panttiin* eikä eräännytä saatavaa suhteessa velallisen muuhun omaisuuteen tai takaajaan.⁵⁶ Tämä siis tarkoittaa käytännössä, että panttisaatava ei eräänny panttikohteen perintähetkisen (vahinkotapahtuman alentaman) arvon ylittävältä osalta (eikä velkojalla ole mahdollisuutta vaatia tältä osin suoritusta). Tätä tulkintavaihtoehtoa voidaan perustella erityisesti MK 17:7.1:n varsin selkeällä sanamuodolla: ”velkoja saa hakea maksun *kiinteistöstä*” (kurs. tässä). Säännöksessä ei mainita mitään siitä, että velkojalla olisi oikeus periä ennen aikaisesti koko saamisensa. Lisäksi voidaan todeta, että säännöksen ration (turvata mahdollisuus saada suori-

⁵³ Periaatteessa olisi mahdollista, että *Jokela – Kartio – Ojanen* on pitänyt silmällä ainoastaan tilannetta, jossa panttikiinteistön arvo riittää kattamaan koko saatavan. Tällöin koko saatava tulee luonnollisesti maksetuksi panttikohteen arvosta ja voidaan periaatteessa puhua *koko saatavan* ennen aikaisesta perimisestä. Näin ei kuitenkaan liene, sillä he myös toteavat tässä yhteydessä, että jos kiinteistön arvo riittää panttisaamisen suorittamiseen, ei velkojalla ole oikeutettua perimisintressiä. Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 517.

⁵⁴ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 517. Lausumaa voitaisiin pitää MK 17:7:n mukaisena, mikäli sillä tarkoitetaan, että saaminen voidaan periä kokonaisuudessaan ennen aikaisesti nimenomaan *panttina olevasta kiinteistöstä*.

⁵⁵ Huomattakoon, että maakaari-toimikunnan mietinnössä (KM 1989:53 s. 228–229 ja 360) ehdotetun vakuusarvon heikkenemistä koskevan säännöksen (14:6) sanamuoto vastasi sellaisenaan *Jokela – Kartio – Ojanen* em. lausumaa, jonka mukaan pantin vakuusarvon heikkenemisen perusteella panttisaatava erääntyisi kokonaisuudessaan eikä ainoastaan oikeus suoritukseen kiinteistön arvosta (panttioikeuden erääntyminen). Mietinnössä ehdotettu säännös kuului seuraavasti (ks. KM 1989:53 s. 360): ”Jos panttioikeuden haltijan mahdollisuus saada suoritus saamiselleen kiinteistöstä vaarantuu sen vuoksi, että kiinteistön arvo vakuutena olennaisesti heikkenee kiinteistön huonon hoidon, luonnontapahtuman, metsänhakuun, maa-ainesten oton tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi, *hänellä on oikeus saada suoritus saamiselleen*, vaikkei hänen saamisensa ole erääntynyt maksettavaksi. Jollei panttioikeuden haltija kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun hän sai tiedon 1 momentissa mainitusta seikasta, hae saamistaan maksettavaksi, hänen oikeutensa maksun saamiseen ennen eräpäivää on menetetty.” (Kurs. tässä.)

Hallituksen esityksessä (HE 1994:120 s. 181) säännöksen sanamuoto oli kuitenkin edellä kursivoidulta osaltaan muuttunut muotoon ”velkoja saa hakea maksun kiinteistöstä”, mikä on myös lopullisen lakitekstin sanamuoto.

MK 17:7:n perusteluihinkin sisältyy lausuma, joka viittaisi siihen, että koko panttisaatavan pääoma erääntyisi MK 17:7:n edellytysten täyttyessä. Ks. HE 1994:120 s. 114, jossa todetaan, että ”[o]ikeus periä saaminen ennen sovittua eräpäivää ei merkitse sitä, että saaminen olisi kaikissa suhteissa katsottava erääntyneeksi. Eräät liitännäisvelvoitteet, kuten velvollisuus maksaa viivästyskorkoa, alkavat tällöinkin vasta eräpäivästä”. Lausumasta olisi periaatteessa mahdollista e contrario päätellä, että erääntymättömyys koskisi vain joitakin liitännäisvelvoitteita mutta ei itse saatavan pääomaa.

⁵⁶ Ks. *Havansi* 1996a s. 240.

tus kiinteistöstä ennen kuin sen arvo laskee liikaa ja estää parempisijaisia pantinhaltijoita heikentämästä heikompisijaisten asemaa myöntämällä kiinteistöä vastaan uutta luottoa) kannalta ei ole tarpeellista, että saatava erääntyisi kokonaisuudessaan. Näin ollen voidaan perustellusti sanoa, että velkojan maksunsaantioikeus rajoittuu ainoastaan kiinteistön varallisuusarvoon siitä riippumatta, riittääkö panttikohteen arvo kattamaan saatavan vai ei. Velkojalla ei siten MK 17:7:n nojalla ole oikeutta periä saatavaa muutoin kuin panttikohteen arvosta. Siltä osin kuin panttikohteen arvo ei riitä saatavan suorittamiseen, saatava säilyy voimassa alkuperäisin lainaehdoin.

Oman ongelmansa vakuusarvon heikkenemisen osalta muodostaa se, mistä hetkestä lukien lasketaan MK 17:7.2:n mukainen kuuden kuukauden määräaika, jossa velkojan on vedottava vakuusarvon heikkenemiseen. MK 17:7.2:ssä käytetty ilmaisu ”sai tiedon 1 momentissa mainitusta seikasta” voi viitata joko 1) tietoon vahinkotapahtumasta sinänsä, 2) tietoon vahinkotapahtuman vaikutuksesta vakuusarvoon tai 3) tietoon vaikutuksen määrästä. *Havansin* mukaan kuuden kuukauden määräaika alkaa siitä, kun velkoja sai riittäväksi katsottavan tiedon 17:7.1:n kuvaaman syyn aiheuttamasta vakuusarvon olennaisesta heikkenemisestä.⁵⁷ Ratkaisevaa *Havansin* mukaan on siis vakuusarvon olennaisen heikentymisen selviäminen esim. pari päivää tulipaloyön jälkeen (edellä vaihtoehto 3). Sen sijaan *Jokela – Kartio – Ojanen* lähtee siitä, että kuuden kuukauden mittaisen määräajan alkamishetki on se ajankohta, jolloin panttivelkoja sai tiedon kiinteistön vahingoittumisesta (edellä vaihtoehto 1).⁵⁸ Tämä näkemys vastaa myös MK 17:7.2:n perusteluja, joissa määräajan alkamiskohtana viitataan nimenomaan vakuusarvoa heikentäviin tapahtumiin.⁵⁹

Määräaikojen laskemisen osalta on aina syytä pyrkiä täsmällisyyteen ja objektiivisesti havaittavissa olevien alkamisajankohtien käyttöön. Lisäksi kuuden kuukauden määräaika vahinkotapahtumasta lukien on käytännössä riittävä aika vakuusarvon alenemisen määrän selvittämiseksi. Näin ollen on perusteltu, että pantinhaltijan on vedottava kiinteistön vakuusarvon heikkenemiseen *kuuden kuukauden kuluessa* siitä, kun hän *sai tiedon vakuusarvoa heikentäneestä tapahtumasta*.⁶⁰ Jos pantinhaltija ei tässä ajassa hae saamistaan makset-

⁵⁷ *Havansi* 1996a s. 285.

⁵⁸ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 517.

⁵⁹ HE 1994:120 s. 114: ”Panttioikeuden haltijan on – reagoitava kiinteistön vakuusarvon heikkenemiseen kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hän sai tiedon tapahtumasta.” Käytetty ilmaisu ”tapahtuma” viittaa nimenomaan 1 momentissa luetteluihin tapahtumiin (tulipalo, luonnontapahtuma, kiinteistönomistajan toimenpide tai muu niihin verrattava tapahtuma).

⁶⁰ Määräajan alun kytkeminen siihen hetkeen, jolloin pantinhaltija olisi saanut tiedon, että vahinkotapahtuma on olennaisesti alentanut vakuutena olevan kiinteistön arvoa ja näin vaarantanut mahdollisuuden saada suorituksen ko. kiinteistöstä, on hyvin epämääräinen määräajan alku-kohta. Tilannehan lienee kuitenkin yleensä se, että pantinhaltija saa tiedon ainoastaan itse vahinkotapahtumasta. Sen sijaan vahingon vaikutus kiinteistön arvoon jää hänen itsensä selvitetäväksi ja arvioitavaksi. Lisäksi pantinmistaja ja pantinhaltija voivat ylipäätään olla eri mieltä

tavaksi, hän menettää oikeutensa enneaikaiseen maksuun. Yksityisluontoinen velkomus (esim. ilmoitus saatavan välittömästä erääntymisestä) ei riitä. Sen sijaan pantinhaltijan *on pantava em. määräajassa vireille kante saamisen perimiseksi* eli toimitettava haastehakemus perille käräjäoikeuden kansliaan. Kun kannevaatimus tässä tapauksessa rajoittuu pelkästään maksun vaatimiseen kiinteistön arvosta, kyseessä on *puhdas hypoteekkikanne* ilman suoritusvaatimusta henkilökohtaisen velkavastuun perusteella. Hypoteekkikanne on tässä tilanteessa pantinhaltijavelkojan ainoa keino maksun vaatimiseksi siinäkin tapauksessa, että vaarantuvan kiinteistön omistaja on myös velasta henkilökohtaisessa vastuussa oleva velallinen.

Kuten edellä on todettu, MK 17:7:n säännös koskee nimenomaan oikeutta *periä saatava vakuuden arvosta – ei oikeutta eräännyttää koko luotto maksettavaksi*. Pantinhaltija-velkoja voi kuitenkin sopimusperusteisesti varata itselleen mahdollisuuden irtisanoa myös henkilökohtaiseen vastuuseen perustuva luotto enneaikaisesti maksettavaksi panttikohteen vakuusarvon heikkeneminen nojalla. Tällaisten sopimusehtojen kohdallisuutta säätelee yleinen lojaliteettivelvollisuus ja OikTL 36 §:n soveltuslainsäädännös. Myös Rahoitustarkastuksen 28.5.1996 antamassa ohjeessa markkamääräisissä luotoissa käytettävien vakiosopimusten ehdoista (ohje 102.1) on otettu kantaa tällaisiin sopimusehtoihin.⁶¹ Kyseinen ohje käsittelee ylipäättään sitä, millaisia luottolaitoksen ja sen muun kuin yritysasiakkaan välisten vakioehtoisten luottoasiakirjojen ja niiden ehtojen tulee vähintään olla.⁶²

Ohjeen kohdassa 3.2.1.1 todetaan mm., että jos vakuuden arvon alenemista käytetään kuluttajille ja pienyrityksille myönnettävissä luotoissa eräännyttämisperusteena, alenemisen on johduttava yleensä velallisen tai vakuudenantajan toimenpiteistä. Jos vakuudella ei ole olennaista merkitystä velan loppuun suorittamiselle, luottolaitoksen tulee suhtautua eräännyttämiseen varovaisesti ja arvioida kriittisesti velan maksun vaa-

vahingon merkityksestä kiinteistön arvoon. Jos MK 17:7.2:n mukaisen määräajan alkuhetkenä olisi ajankohta, jolloin vakuusarvon olennainen heikentyminen selviäisi pantinhaltijalle, tämä johtaisi määräajan alkuajankohdan riippuvuuteen mm. pantinhaltijan aktiivisuudesta vakuusarvon alenemisen selvittämisessä. Joka tapauksessa tarvittaisiin lisäksi erillinen presumtio siitä, miten nopeasti normaalihuolellisen velkojan olisi pitänyt selvitys tehdä sen jälkeen, kun hän olisi saanut tiedon itse vahinkotapahtumasta. Määräajan jatkamiseen tällä tavoin ei myöskään ole mitään erityistä tarvetta. Kuuden kuukauden määräaika laskettuna siitä, kun panttivelkoja sai tiedon kiinteistön vahingoittumisesta, lieenee poikkeuksetta riittävä aika sen arvioimiseen, kuinka olennainen kiinteistön vakuusarvon aleneminen on ja onko velkojalla aihetta kanteen nostamiseen. Kun MK 17:7:n perusteluissa vielä nimenomaan todetaan määräajan alkamisajankohdaksi hetki, jolloin panttivelkoja sai tiedon tapahtumasta, eikä ole olemassa erityistä syytä poiketa tästä lähtökohdasta, on selkeintä, että määräaika alkaa kulua siitä päivästä, kun panttivelkoja saa tiedon kiinteistön vahingoittumisesta.

⁶¹ Rahoitustarkastuksen tehtävänä on mm. ohjata rahoitusmarkkinoilla toimivia noudattamaan toiminnassaan hyviä menettelytapoja (ks. L Rahoitustarkastuksesta [27.6.2003/587] 3 §).

⁶² Ohjeessa annetut menettelytapasuositukset vastaavat Rahoitustarkastuksen näkemyksen mukaan hyvää pankkitapaa.

rantuminen. Ennen irtisanomista on otettava huomioon velallisen mahdollisuudet lisävakuuden antamiseen. Hänelle on myös varattava riittävä aika reagoida luottolaitoksen vaatimukseen, jotta vakuustilanne voidaan palauttaa riittäväksi tai velkaa voidaan esim. lyhentää vakuustilanteen edellyttämälle tasolle.

Edellytyksiä koko luoton ennaaikaiselle irtisanomiselle onkin syytä pitää tiukempina kuin pelkästään edellytyksiä saatavan ennaaikaiselle perimiselle vakuuden arvosta. Kuitenkin myös MK 17:7:ää sovellettaessa on otettava huomioon esim. pantinomistajan panttikohteen ennallistamistoimet, kun arvioidaan, onko panttivelkojan oikeus suorituksensaamiseen vaarantunut pantatusta kiinteistöstä. Kohtuulliselta vaikuttaa myös, että velallisella olisi mahdollisuus torjua maksunsaantivaade lisävakuuden järjestämisellä. Näin siitä huolimatta, että lisävakuus ei poistaakaan suorituksensaantioikeuden vaarantumista *nimenomaan pantatusta kiinteistöstä*. Yhteinen vaatimus näille velallisen/pantinantajan perimistoimien estämiseen tähtääville toimenpiteille kuitenkin on, että niihin on ryhdyttävä hyvissä ajoin ennen MK 17:7.2:n mukaisen määräajan umpeenkulumista.

4.1.3.3 Yrityskiinnitysvakuuden erityiset eräntymisperusteet

Muiden kiinnityspanttilajien kuin kiinteistöpannin osalta saatavan vaatiminen ennaaikaisesti panttikohteen arvon olennaisen heikkenemisen perusteella *puhtaalla hypoteekikanteella* (ts. ilman vaatimusta henkilökohtaista velkavastuuta) tulee kyseeseen vain yrityskiinnityksen osalta. Oikeus ennaaikaiseen suoritukseen koskee tällöin kiinteistökiinnityspanttioikeuden tavoin maksua *nimenomaan ja ainoastaan kiinnitetystä omaisuudesta*. YrKiinL 15.1 §:n mukaan yrityskiinnitysvelkojalla on oikeus hakea maksu *kiinnitetystä omaisuudesta*, vaikkei saatava olekaan eräntynyt, jos

- 1) sellaisen yrityksen tai yrityksen osan toiminta, jonka omaisuuteen on vahvistettu yrityskiinnitys, lopetetaan tai koko yritys tai sen osa luovutetaan taikka yrityksen omaisuutta luovutetaan YrKiinL 9.3 §:ssä tarkoitettulla tavalla (eli yrityskiinnityksen kohteena oleva omaisuus myydään tai luovutetaan kokonaisuudessaan tai pääosin) taikka vastoin YrKiinL 9.1 §:n säännöstä (eli kiinnitettyä omaisuutta luovutetaan vastoin kuin normaali liiketoiminta edellyttää) taikka kiinnitetty omaisuus tulee kiinteistön osaksi tai muutoin kiinteistökiinnityksen kohteeksi kelpaavaksi YrKiinL 4.2 §:ssä tarkoitettulla tavalla (YrKiinL 15.1 §:n 1-kohta),⁶³

⁶³ Huomattakoon lisäksi, että jos elinkeinonharjoittajan kuolinpesässä toimitetaan jako tai omaisuuden ositus elinkeinotoiminnan lopettamiseksi, yrityskiinnitys pysyy voimassa. Yrityskiinnityksen haltijan on kuitenkin haettava saatavansa maksua *kiinnitetystä omaisuudesta* kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hän sai tiedon jaosta tai osituksesta, tai viimeistään kahden vuoden kuluttua em. tapahtumasta säilyttääkseen oikeutensa luovutettuun omaisuuteen (YrKiinL 12.2 §). Näin ollen vaikka YrKiinL 15.1 §:ssä ei mainita YrKiinL 12.2 §:n mukaista tilannetta sellaisena, joka oikeuttaisi kiinnityksenhaltijan hakemaan ennaaikaisesti maksua kiinnitetystä omaisuu-

- 2) koko yritys kiinnityksen kohteena oleva omaisuus tai osa siitä tuhoutuu tulipalon tai muun siihen verrattavan tapahtuman johdosta (YrKiinL 15.1 §:n 2-kohta),
- 3) velallinen kieltäytyy antamasta velkojan pyytämiä, kiinnitettyä omaisuutta koskevia vakuuden arvon toteamiseksi tarpeellisia tietoja (YrKiinL 15.1 §:n 3-kohta) tai
- 4) kiinnitettyä omaisuutta hoidetaan huonosti tai se on vähentynyt ja kiinnityksen haltijan vakuuden arvo on tämän vuoksi huomattavasti pienentynyt (YrKiinL 15.1 §:n 4-kohta; ks. tästä myös KKO 1990:145).⁶⁴

Toisin kuin kiinteistökiinnityksen osalta perimistoimiin ryhtyminen *ei siten välttämättä edellytä, että vakuuden arvo olisi jo heikentynyt* (ks. erityisesti kohdat 1 ja 3, mutta myöskin kohdan 2 tilanteessa vakuuden arvon alenemista ei välttämättä ole tarvinnut tapahtua, koska kiinnityksen haltijalla on oikeus kiinnitetyn omaisuuden vahingoittumisesta suoritettavaan vahingonkorvaukseen, ks. YrKiinL 13 §). Sikäli kun kohdassa 4 edellytetään vakuuden arvon huomattavaa pienentymistä, tämä pieneminen määritellään *suhteessa velkojan saatavaan* samalla tavoin kuin MK 17:7:ssä. Kiinnitetyn omaisuuden arvon aleneminen sinänsä ei ole ratkaisevaa, jos se tästä huolimatta edelleen riittää täydeksi vakuudeksi.⁶⁵

Maksua on haettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun pantinhaltija sai tiedon perimistoimiin oikeuttavasta tapahtumasta. Silloin kun vaatimus perustuu edellä 1-kohdassa mainittuun seikkaan, perimistoimenpiteisiin on kuitenkin ryhdyttävä kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun kiinnityksen haltija sai tiedon mainituista toimenpiteistä ja viimeistään kahden vuoden kuluessa toimenpiteiden suorittamisesta.⁶⁶ Tämä määräaika (6 kk/2 v) on *panttivastuun säilymisen aika* ko. tapauksissa; panttivastuu lakkaa kokonaan määräajan kuluttua (pantinhaltijan on siis määräajan kuluessa haettava suoritusta kiinnitetystä omaisuu-

desta, on lähdeittävä siitä, että myös YrKiinL 12.2 §:n mukaisessa tilanteessa kiinnityksen haltijalla on oikeus vaatia suoritusta kiinnitetystä omaisuudesta, vaikkei henkilökohtainen saatava vielä olisikaan erääntynyt.

⁶⁴ Ks. YrKiinL 15 §:stä HE 1983:190 s. 11, LaVM 1984:3 s. 4 ja HE 1990:139 s. 6. Suomen YrKiinL:a pitkälti vastanneen Ruotsin vanhan yritys kiinnityslain (Lag [1984:649] om företags-hypotek) osalta ks. *Walin* 1995 s. 116–124 ja *Dahlgren – Rune* 1996 s. 62–64.

Itse saatava ei YrKiinL 15 §:n mukaisissakaan tilanteissa eräänny niin, että velkojalla olisi oikeus saada viivästyskorkoa aikaisemmasta ajankohdasta (esim. suoritusvaatimuksen esittämisajankohdasta lukien) kuin alkuperäisen velkasuhteen ehtojen mukaisesta varsinaisesta saatavan erääntymisajankohdasta. Ks. HE 1983:190 s. 11.

⁶⁵ Ks. *Ojanen – Sutinen* 1991 s. 125.

⁶⁶ Lisäksi pantinhaltijan on ilmoitettava yritys kiinnityksrekisteriin siitä, että hän on nostanut YrKiinL 4.2 §:ssä tai YrKiinL 9.3 §:ssä mainituilla perusteilla kiinnitettyyn omaisuuteen kohdistuvan hypoteekkikanteen. Tieto saatavan hakemisesta merkitään muistutustietona yritys kiinnityksrekisteriin (YrKiinA 12.1 §:n 7-kohta).

desta säilyttääkseen ylipäättään oikeutensa siihen). Sen sijaan kolmen kuukauden määräajan ylittäminen merkitsee ainoastaan sitä, että pantinhaltija *ei enää voi vedota* niihin *erääntymisperusteisiin* (eli YrKiinL 15.1 §:n 2-, 3-, ja 4-kohtiin), joita määräaika koskee. Panttivastuu säilyy silti edelleen voimassa normaalisti.⁶⁷

Saatavan hakeminen tarkoittaa *kanteen nostamista* kiinnitetyn omaisuuden omistajaa vastaan ja suorituksen vaatimista yritys kiinnityksen kohteena olevan omaisuuden arvosta. Kannevaatimus voi siis koskea ainoastaan suoritusta panttina olevan omaisuuden arvosta eli (kuten edellä jo todettiin) *kyseessä on puhdas hypoteekkikanne*.⁶⁸

4.1.3.4 Kulkuneuvokiinnitysten erityiset erääntymisperusteet

Kulkuneuvokiinnitysten osalta voidaan todeta, että AutoKiinL 11 §:n mukaan kiinnityksen haltijalla on oikeus saada suoritus erääntymättömästä *saamisesta*, jos kiinnitetyn auton kunto huononee niin, että vakuus vähenee huomattavasti. Vastaavasti AlusKiinL 38 §:ssä säädetään, että jos kiinnitetyn aluksen omistaja hoitaa alusta huonosti tai turmelee sitä niin, että kiinnityksen haltijan vakuus huomattavasti vähenee, tai jos aluksen kunnostaminen ei ole kannattavaa tai alus lakkaa olemasta suomalainen, kiinnityksen haltijalla on oikeus saada suoritus *saatavastaan*, vaikka saatava ei vielä olekaan erääntynyt.⁶⁹ AlusKiinL 39 §:n nojalla kiinnityksen haltija saa hakea heti suoritusta saatavastaan, jos alus luovutetaan ulkomaalaiselle ilman kiinnityksen haltijan suostumusta. Samalla luovuttajalle syntyy henkilökohtainen velkavastuu saatavasta, vaikka aikaisemmin sellaista vastuuta ei olisi ollut. Nämä säännökset soveltuvat IlmaalusKiinL:n 2.1 §:n viittaussäännöksen perusteella mutatis mutandis myös ilma-aluskiinnityksiin,⁷⁰ ja siltä osin kuin säännöksissä on kyse panttikohteen ulkomaalaistumisesta, AutoKiinL 22.1 §:n viittaussäännöksen nojalla myös autokiinnitysobjekteihinkin.⁷¹

⁶⁷ Ks. myös Ojanen – Sutinen 1991 s. 126.

⁶⁸ Kanteen nostamisen lisäksi yritys kiinnityksen haltijalla (toisin kuin kiinteistökiinnityksen haltijalla) oli KS:n mukaan myös mahdollisuus hakea velallisen omaisuuden luovuttamista konkurssiin. Edellytyksenä oli, että velallinen ei ollut kahdeksan päivän kuluessa kehotuksen saatuaan maksanut velkojalle tämän saatavaa, joka yritys kiinnityksen haltijalla oli oikeus välittömästi periä YrKiinL 15.1 §:n 1- ja 4-kohtien perusteella (kumotun KS:n 6.1 §:n e-kohta). Tämä KS 6.1 §:n e-kohtaan säännös johti siis myös henkilökohtaisen saamis-oikeuden erääntymiseen.

⁶⁹ Alusten osalta on huomattava myös MeriL 22:4.2, joka oikeuttaa kiinnityksen haltijan saamaan enneaikaisen maksun vielä erääntymättömästä saamisesta, jos alus ulkomailta ulosmitataan tai tuhoutuu taikka julistetaan arvottomaksi panna kuntoon.

⁷⁰ Ilma-alusten kiinnittäminen on järjestetty samalla pohjalla kuin alusten kiinnittäminen. Ks. HE 1928:17 s. 1.

⁷¹ Ks. uudistussuunnitelmista KM 1992:44 s. 60–62 ja 101, jossa kulkuneuvokiinnityksiin on esitetty de lege ferenda sovellettavaksi MK 17:7:ää vastaavaa vakuusarvon heikkenemistä koskevaa säännöstä: ”Jos kuljetusvälineen arvo vakuutena merkittävästi heikkenee huonon hoidon,

AutoKiinL 11 § ja AlusKiinL 38 § ja 39 § oikeuttavat pantinhaltijan kohdistamaan pakkoperintätoimet *kaikkeen henkilökohtaisesti velasta vastuussa olevan velallisen omaisuuteen*, ei siis ainoastaan panttikohteeseen.⁷² Tämä tarkoittaa käytännössä, että mikäli saatavasta on joku henkilökohtaisessa velkavastuussa, saatava tulee em. säännösten nojalla kokonaisuudessaan perimiskelpoiseksi. AutoKiinL 11 §:n ja AlusKiinL 38 §:n perusteella saatava ei kuitenkaan eräänny täydellisesti niin, että esim. viivästyskorko alkaisi juosta jo suorituksen vaatimisajankohdasta lukien. Viivästyskoron suoritusvastuu alkaa vasta luottosopimuksen ehtojen mukaisesta alkuperäisestä eräpäivästä. Sen sijaan AlusKiinL 39 §:n nojalla saatava erääntyy kokonaisuudessaan heti maksettavaksi.⁷³

vaurioitumisen tai muun näihin verrattavan syyn vuoksi, panttioikeuden haltijalla on oikeus saada maksu saamiselleen kuljetusvälineestä, vaikkei saaminen ole erääntynyt maksettavaksi.”

⁷² Kokonaan toinen asia on suorituksen vaatimiseen panttikohteesta ja etenkin tuomion täytäntöönpanoon liittyvät ongelmat silloin, kun panttioikeuden erääntyminen perustuu siihen, että panttina oleva kulkuväline lakkaa olemasta suomalainen tai se luovutetaan ulkomaalaiselle (varsinkin jos kulkuväline on jo myös fyysisesti Suomen rajojen ulkopuolella). Kiinnityksenhaltijoita tässä tilanteessa suojaa jossain määrin se, että kiinnitettyä kulkuneuvoa ei saa (ilman kiinnityksenhaltijoiden suostumusta; AlusRekL 32.1 § ja IlmailuL 13.2 § tai ylipäätään kiinnityksen ollessa voimassa; AutoKiinL 16 §) poistaa rekisteristä, jos siihen kohdistuu kiinnityksiä. Em. kansainvälisoikeudelliseen ongelmakenttään ei tässä tutkimuksessa ole mahdollisuutta syventyä.

⁷³ Ks. *Havansi* 1992a s. 326. – AlusKiinL 39 § on erääntymisen suhteen jossain määrin ongelmallinen. AlusKiinL 39 §:n ensimmäisessä virkkeessä todetaan, että ”– saakoon kiinnityksen haltija heti hakea suorituksen saatavastaan, vaikka se muuten ei vielä olisikaan erääntynyt”. Tämä sanamuoto on pitkälti samanlainen AlusKiinL 38 §:ssä käytetyn sanamuodon kanssa (kiinnityksen haltijalla on ”– oikeus saada suoritus saatavastaan, vaikka se ei vielä olekaan erääntynyt”) ja viittaisi siihen, että saatava ei eräänny laajemmalti kuin mitä ennenaikaiseen pakkoperintään vaaditaan. Sen sijaan AlusKiinL 39 §:n toisen virkkeen mukaan silloin, kun aluksella on ollut useita yhteisöomistajia ja kaikki eivät ole luovutukseen osallistuneet taikka antaneet siihen suostumustaan, luovutukseen myötävaikuttaneet yhteisöomistajat tulevat henkilökohtaisesti yhteisvastuullisiksi kiinnitetystä sitoumuksesta. Samalla saatava erääntyy jokaiseen luovutukseen myötävaikuttaneeseen nähden, jos velkoja sitä vaatii (”– ja olkoon saatava, jos velkoja vaatii, heti erääntynyt jokaiseen nähden.”).

AlusKiinL:n esitöissä (HE 1926:71 s. 2–3) todetaan, että jos alus luovutetaan ulkomaalaiselle, luovuttaja on henkilökohtaisesti vastuussa kiinnitetystä sitoumuksesta ja sitoumus on katsottava heti erääntyneeksi, vaikka näin ei muuten olisikaan ollut laita. Esitöiden mukaan AlusKiinL 39 § tarkoituksena näyttää siis olevan, että saatava erääntyy säännöksen tarkoittamassa tilanteessa kokonaisuudessaan. Tämä lähtökohta käy ilmi myös säännöksen toisesta virkkeestä (”– olkoon saatava – heti erääntynyt –”). AlusKiinL 39 §:n ensimmäinen ja toinen virke koskevat täsmälleen samaa suorituksensaantioikeuden perustavaa tapahtumaa ja ainoa ero virkkeiden välillä on (aluksen luovutukseen osallistuneiden) omistajien lukumäärä. Näin ollen sillä, että toisessa virkkeessä todetaan saatava erääntyneeksi ja ensimmäisessä ”ainoastaan” annetaan velkojalle oikeus hakea suoritus saatavastaan, vaikka se muutoin ei vielä olisikaan erääntynyt, ei pitäisi olla merkitystä velkojan suorituksensaantioikeuden kannalta. Tällöin on perustelluinta lähteä siitä, että AlusKiinL 39 §:n mukaisessa tilanteessa saatava erääntyy kokonaisuudessaan heti maksettavaksi. Tulkintaa voidaan perustella vielä AlusKiinL 39 §:n eräänlaisella sanktioluonteisuudella: säännöksen nojalla luovuttaja joutuu henkilökohtaiseen velkavastuuseen, vaikka hänellä ei aikaisemmin tällaista vastuuta olisikaan ollut. Tästä syystä on luonteavaa, että saatava myös erääntyy pykälän tarkoittamassa tilanteessa kokonaisuudessaan.

4.1.3.5 Erityisen oikeuden kirjaamisen poistamishakemus perusteena ennenaikaiselle suorituksensaantioikeudelle kiinteistön arvosta

Kun pantinhaltijalla on panttioikeus MK 14:1.1:n 1-kohdan mukaiseen toisen maahan kohdistuvaan maanvuokraoikeuteen tai muuhun käyttöoikeuteen ja sen mukaisella alueella oleviin rakennuksiin ja laitteisiin, pantinhaltija saa oikeuden suorituksen vaatimiseen *käyttöoikeuden arvosta*, jos kirjaamisviranomaiselta haetaan käyttöoikeuden kirjaamisen poistamista (MK 14:16.2). Käyttöoikeuden kirjaamisen poistamista koskeva hakemus on jätettävä lepäämään, ja lepäämäänjättämispäätös on annettava tiedoksi panttioikeuden haltijalle. Päätöksessä pantinhaltijalle annetaan osoitus nostaa kanne saamisen perimiseksi uhalla, että kiinnitys kuoletetaan ja käyttöoikeuskirjaus voidaan poistaa. Pantinhaltijalle on varattava kolmen kuukauden pituinen aika kanteen nostamiseen tai muiden vakuusjärjestelyjen tekemiseen.

Pantinhaltija voi estää käyttöoikeuskirjauksen poistamisen ja käyttöoikeuteen kohdistuvien kiinnitysten kuolettamisen hakemalla em. kolmen kuukauden kuluessa saamistaan maksettavaksi ja esittämällä kirjaamisviranomaiselle selvityksen vireille pannusta haastehakemuksesta.⁷⁴ Pantinhaltijan suorituksensaantioikeus kohdistuu tässä tilanteessa *ainoastaan panttina olevaan käyttöoikeuteen mahdollisine rakennuksineen*, jolloin kyseessä on tällöinkin *puhdas hypoteekki*. Näin ollen saamisoikeus, jonka vakuutena käyttöoikeuspantti on, ei eräänny, vaan pantinhaltijalle syntyy ainoastaan *oikeus ennenaikaisesti saada suoritus panttikohteen arvosta*. Kyseessä on siis panttioikeuden itsenäisen ennakkoerääntyminen.

Mikäli pantinhaltija päättää hakea kanteella suoritusta panttikohteen arvosta saamiselleen, hän vastaa *vuokranantajalle* em. lepäämäänjättämispäätöksen tiedoksiantamishetken jälkeen erääntyvistä vuokramaksuista siihen saakka, kunnes käyttöoikeus myydään pakkohuutokaupassa ja käyttöoikeus siirtyy uudelle oikeudenhaltijalle.⁷⁵ Tämän uuden oikeudenhaltijan asema määräytyy alkuperäisen sopimuksen mukaan.

Vaikka pantinhaltija vastaa MK 14:16.3:n mukaisista vuokrista vuokranantajalle, viime kädessä niistä kuitenkin on vuokrasopimuksen perusteella vastuussa vuokralainen. Näin ollen pantinhaltijalla tulee olla oikeus

⁷⁴ Ks. HE 1994:120 s. 103.

⁷⁵ Ks. LaVM 1994:27 s. 6–7. Tästä pantinhaltijan vuokranmaksuvelvollisuudesta johtuen pantinhaltijan intressissä on saada käyttöoikeuskohde realisoitua mahdollisimman nopeasti.

Pantinhaltijan vuokranmaksuvelvollisuus lisättiin säännökseen eduskunnassa. Lisäystä perusteltiin sillä, että vuokranantajan kannalta tilanne voisi muodostua kohtuuttomaksi. Tällainen kohtuuton tilanne syntyy, jos vuokrista vastuussa oleva vuokralainen ei maksa vuokria, mutta samalla vuokraoikeuden kohteena oleva alue ei kuitenkaan vapaudu uudelleen vuokrattavaksi, koska vuokraoikeuden lakkaamista ei ole mahdollista kirjata tapahtuneeksi panttioikeudenhaltijan halutessa pitää velkakiinnitykset edelleen voimassa.

periä ne takaisin vuokralaiselta. Tällöin voidaan kysyä, kattaako käyttö-oikeuspantti myös nämä pantinhaltijan saamiset. MK:n esitöissä ei asiaa ole huomioitu. Oikeudenmukaisin ratkaisu olisi, että pantinhaltija voisi periä kyseiset vuokrasaavatavat käyttöoikeuskohteen arvosta samalla, kun hän vaatii suoritusta varsinaiseen panttisaamiseensa ko. vakuudesta. Koska kuitenkin lain mukaan ko. vuokrasaatavien vakuudeksi ei synny panttioikeutta ex lege, käyttöoikeuspantinhaltijan lienee syytä varautua jo panttaussopimuksessa mahdollisuuteen, että hän joutuu maksamaan MK 14:16.3:ssa mukaiset vuokrat vuokranantajalle. Lisäksi pantinhaltijan on myös syytä varautua panttikirjan suuruuden osalta siihen, että panttikirja kattaa vuokralaisen puolesta mahdollisesti maksetut vuokrat.

4.1.4 Asianmukaisen maksusuorituksen puuttuminen

Toinen kiinnityspantinhaltijalle (samoin kuin yleensäkin pantinhaltijalle) oikeussuojatarpeen konstituiva materiaallinen edellytys panttioikeuden erääntyneisyyden ohella on, *että asianmukaista maksusuoritusta ei ole tehty*.⁷⁶ Kun panttioikeuteen liittyy henkilökohtainen velkavastuu, maksun puuttuminen merkitsee, että velallinen on laiminlyönyt velkasopimuksen mukaisen toimimisvelvoitteensa. Pantinomistajan osalta maksusuorituksen puuttuminen puolestaan tarkoittaa, että hän *ei ole lunastanut panttia vapaaksi panttivastuusta*.

Maksusuorituksen puuttuminen johtuu käytännössä aina velallis-/vastuutahosta. Tarkasteltaessa asianmukaisen maksusuorituksen puuttumista kiinnityspantinhaltijan oikeussuojatarpeen konstituivana elementtinä nousee kuitenkin esille myös (faktisesti ilmeisen harvinainen mutta kiinnostava) kysymys siitä, mikä merkitys *pantinhaltija-velkojan vastasuorituksen viivästyksellä* (mora creditoris)⁷⁷ on hänen mahdollisuuteensa ajaa hypoteekkikannetta. Käytännössä kysymys voi nousta esille oikeudenkäynnissä ainoastaan vastaajan tekemän väitteen perusteella. Pantinhaltijan viivästys voi johtua esim. siitä, että hän ei pysty tai halua ryhtyä asianmukaiseen vastasuoritukseen (ts. panttikirjan tai panttivelkakirjan palautukseen, vaikka pantinomistaja olisi tarjonnut asianmukaista ja täysimääräistä maksusuoritusta pantin lunastamiseksi vapaaksi) tai pantinhaltija jostain syystä ylipäätään kieltäytyy ottamasta vastaan tarjottua asianmukaista suoritusta.⁷⁸

Ongelman tarkastelussa voidaan lähteä liikkeelle sopimusoikeudellisesta lojaliteettiperiaatteesta.⁷⁹ Sen mukaan velkojalla on velvollisuus myötävaikuttaa

⁷⁶ Asianmukaisuus tarkoittaa, että tehdään oikean suuruinen ja laatuinen suoritus oikeaan aikaan, oikeassa paikassa ja oikealle henkilölle. Ks. Rodhe 1984 s. 23 ja Aurejärvi – Hemmo 1998 s. 7.

⁷⁷ Velkojan viivästyksestä ks. esim. Saarnilehto – Hemmo – Kartio 2001 s. 213–218.

⁷⁸ Ks. Taxell 1949 s. 141 ja Bræckhus II 2000 s. 346–347.

⁷⁹ Lojaliteettivelvollisuudesta yleensä ks. esim. Hemmo I 2003 s. 53–56. Lojaliteettivelvollisuuden ydinsisältö on, että sopimuspuolelta vaaditaan tietynasteista sopimuskumppanin tärkeiden intressien huomioonottamista. Ks. myös Mähönen 2000 s. 129–143.

siihen, että velallinen voi täyttää velvoitteensa. Mikäli velkoja on viivästynyt, velallisella on asianmukainen peruste olla tekemättä omaa sopimuksenmukaista suoritustaan. Velkojan viivästys merkitsee myös sitä, että velalliseen ei voida kohdistaa suorituksen tekemättä jättämisestä aiheutuvia seurauksia (velallinen esim. vapautuu maksamasta korkoa kokonaan; ks. KorkoL 10.1 §).

Prosessuaalisesti kysymys velkojan viivästyksestä koskee kanteen aineellisoikeudellista hyväksyttävyyttä. Kanteen hylkääminen edellyttää, että kantajalla ei ole kanteessa väittämänsä oikeutta (esim. siksi, että saatava ei vielä ole eräännytynyt, saatava on pätemätön tai vanhentunut). Velkojan viivästys ei merkitse, että kanteessa väitettyä aineellisoikeudellista oikeutta saada suoritus velalliselta ei olisi olemassa, eikä edes sitä että velkojan vaatimus olisi ennen-aikainen (viivästys ei siis poista velallisen suoritusvelvollisuutta). Velkojan viivästyksellä on ainoastaan se vaikutus, että velallisella on oikeus *pidättäytyä* omasta suorituksestaan, kunnes velkoja täyttää oman velvoitteensa. Näin ollen velkojan viivästys ei ole sellainen seikka, jonka nojalla kanne voitaisiin hylätä (tai jättää tutkimatta).⁸⁰ Velkojan viivästys on *suoritusvastuun toteuttamiseen liittyvä tekijä*, jonka merkitys näin ollen aktualisoituu tuomion täytäntöönpanovaiheessa. Tuomiota ei voida panna täytäntöön eikä panttikohdetta realisoida, jollei velkoja täytä omaa vastasuoritusvelvoitettaan (luovuta panttikirjaa tai panttivelkakirjaa pantinomistajalle).⁸¹

Vaikka maksusuurituksen puuttumisen syy ei vaikuta hypoteekkikanteen tutkimis- ja hyväksymismahdollisuuteen, se on kuitenkin mahdollista huomioida arvioitaessa prosessin tarpeellisuutta. Jos kyseessä on pantti-velkojan viivästys eli maksusuurituksen puuttuminen johtuu panttivelkojan vastuulla olevasta seikasta, panttivelkoja on voinut aloittaa hypoteekkiprosessin ilman, että siihen on ollut aiheutta. Näin siis vaikka hypoteekkiprosessissa on kyse nimenomaan pantinomistajalle kuuluvan realisointivallan käyttämisestä. Kun prosessi on ollut tarpeeton,⁸² panttivelkoja-kantajalle ei ole syytä tuomita korvausta oikeudenkäyntikuluistaan. Läh-
tökohtaisesti pantinhaltija on tällöin myös velvollinen korvaamaan pant-
nominomistajan oikeudenkäyntikulut (OK 21:4).⁸³

⁸⁰ Mikäli vastaaja on tarjonnut sopimuksenmukaista suoritusta eikä kantaja kiistä tarjotun suorituksen sopimuksenmukaisuutta, kantaja ja vastaajahan ovat itse asiassa yhtä mieltä suoritusvelvollisuuden olemassaolosta ja sen suuruudesta. Tällöin asiassa ei ole tarpeen ylipäättään antaa tuomiota vaan asia voitaisiin ratkaista tuomioistuimen vahvistamalla sovinnolla – tai tuomioistuimien voi vastaajan myöntämisen perusteella suoraan hyväksyä kanteen.

⁸¹ Tässä suhteessa kiinteistöhypoteekkituomioon liittyvä ulosmittausvaikutus on ongelmallinen. Ulosmittausvaikutus merkitsee täytäntöönpanon ensimmäistä vaihetta, vaikka velkojan viivästyksen johdosta tuomion täytäntöönpanoon ei kuitenkaan voida ryhtyä.

⁸² Tarpeettomista prosesseista ja oikeudenkäyntikuluista ks. tarkemmin *Jokela* 1995 s. 162–169. – Oikeudenkäyntiä ei kuitenkaan voida pitää tarpeettomana, vaikka pantinomistaja olisi halukas maksamaan, jos on epäiltävissä, että hän on maksukyvytön. Ks. *Lappalainen* II 2001 s. 83. Tällöinhän pantinhaltija tarvitsee joka tapauksessa ulosottooperusteen pantin realisoinniseksi.

⁸³ Edellytyksenä panttivelkoja-kantajan vastuulle pantinomistajan oikeudenkäyntikuluista on

Panttivastuu lakkaa, kun panttivelkoja on saanut täysimääräisen (pääoma, korot ja mahdolliset liitännäisvelvoitteet, sikäli kun niiden kuulumisesta panttivastuun piiriin on sovittu) rahamaksun siihen saatavaan, jonka vakuutena panttioikeus on.⁸⁴ Näin ollen esim. pelkässä panttivastuussa olevalla vierasvelkapanantinantajalla ei ole mahdollisuutta *ilman pantinhaltijan suostumusta* lunastaa omistamaansa panttikohdetta panttivastuusta vapaaksi muutoin kuin maksamalla *koko panttioikeuden turvaama saatava*, vaikka panttikohteen arvo alittaisi (huomattavastikin) sen turvaaman saatavan suuruuden. Tällöin myöskään pantinomistajan tarjoama pelkkä pantin arvoa vastaava suoritus ei ilman pantinhaltijan suostumusta ole sellainen suoritus, jolla hän voisi estää panttikohteen realisaation tai jolla olisi merkitystä hypoteekkikanteen käsittelylle oikeudenkäyntikulujen osalta.

Pantinhaltijalla on oikeus panttikohteen edustamaan rahamäärään, joka *yksilöityy vasta panttikohteen realisoinnissa*. Etukäteen ei siten voida määritellä (ilman asianosaisten sopimusta) sitä rahamäärää, joka olisi panttikohteen täysimääräinen surrogaatti.⁸⁵ Jotta pantinhaltijan oikeutta nimenomaan panttikohteen realisointiarvoon ei loukata, pantinomistajalla ei voi olla oikeutta lunastaa panttia ja estää panttikohteen realisointia muutoin kuin maksamalla pantin turvaama saatava kokonaisuudessaan pantinhaltijalle. Elleivät osapuolet pysty sopimaan lunastussuorituksen suuruudesta, panttisaatavan suuruus eikä panttikohteen arvo siis määrää pantinomistajan lunastussuorituksen suuruuden myös silloin, kun pantin arvo alittaa sen turvaaman saatavan suuruuden. Yleensä pantinhaltija kuitenkin suostuu siihen, että pantinomistaja voi lunastaa panttikohteen vapaaksi asianosaisten välillä sovitusta lunastushetken mukaisesta käyvästä arvostaan.

Kun pantinomistajalla ei ole ehdotonta oikeutta vapauttaa panttia panttivastuusta ilman pantin turvaaman saatavan täysimääräistä suoritusta, panttivastuu saattaa alivakuustilanteessa johtaa pantinomistajan *tosi-*

ennen oikeudenkäyntiä tarjotun asianmukaisen maksun lisäksi se, että pantinomistaja ei oikeudenkäynnissäkään kiistä panttivastuutaan tai maksusuorituksen määrää. Näin ollen pantinomistajan oikeudenkäyntikulut eivät voine muodostua kovin suuriksi.

Jos pantinomistaja ennen oikeudenkäyntiä on tarjonnut maksua, mutta peruuttaa tarjouksensa oikeudenkäynnissä, oikeudenkäyntiä ei voida pitää tarpeettomana, vaikka siinä tuomittaisiin maksettavaksi panttikohteesta vain vastaajan alkuaan tarjoama tai sitä pienempi rahamäärä. Ks. *Jokela* 1995 s. 168.

⁸⁴ Ks. *Havansi* 1992a s. 364 ja 376. Vierasvelkapanttauksen osalta tämä käy ilmi myös nimenomaisesti lakitekstistä: ks. TakL 15 § verr. 41 §:ään.

⁸⁵ Koska pantinhaltijalla on nimenomaan oikeus panttikohteen realisointiin, tuomioistuinkaan ei voi vahvistaa sitä panttikohteen (alivakuustilanteessa pantin turvaaman saatavan määrää alemmaa) käypää arvoa, jonka maksamalla pantinomistaja voisi lunastaa pantin vastuusta vapaaksi. Mikäli tuomioistuim vahvistaisi panttikohteelle tietyn arvon ja siis samalla sen rahamäärän, jolla alivakuustilanteessa pantinomistajalla olisi mahdollisuus lunastaa panttiesine, jouduttaisiin ongelmiin esim. pantinomistajan lykätessä lunastussuoritustaan ja panttikohteen arvon muuttuessa tänä aikana.

asiallisen suoritusvastuun laajentumiseen pelkää panttivastuuta suuremmaksi, jos pantinomistaja on maksukykyinen ja panttikohde on pantinantajalle erityisen merkityksellinen kohde (esim. oma asunto). Voidakseen säilyttää panttikohteen omistuksessaan pantinomistaja joutuu maksamaan *koko panttisaatavan* eikä vain panttikohteen arvon mukaista osaa siitä, jos hän ei pysty sopimaan lunastusmäärästä pantinhaltijan kanssa. Pantinomistajan varallisuusasema tosiasiallisesti heikentyy enemmän kuin pelkällä panttikohteen arvolla.⁸⁶ Tällöin voidaan sanoa, että panttikohteen tosiasiallinen vakuusarvo on ko. tapauksessa suurempi kuin panttikohteen käypä arvo. Laskennallinen vakuusarvo on sen sijaan aina alempi kuin vakuuskohteen käypä arvo.

4.2 MAKSUKYVYTTÖMYYSMENETTELYJEN VAIKUTUKSET HYPOTEEKKIKANTEEN NOSTAMISMAHDOLLISUUTEEN

(a) Konkurssi ja ulosmittaus

Maksukyvyyttömyysmenettelyjen yhteydessä nousee esille kysymys ko. menettelyjen vaikutuksesta hypoteekkikanteen nostamismahdollisuuksiin. Laajemmassa kontekstissa em. ongelma liittyy ylipäättään siihen, missä laajuudessa menettelyt rajoittavat panttioikeuden realisointifunktiota ja siten lisäävät pantinhaltijan panttikohteen realisointiin liittyviä riskejä mm. lykkäämällä mahdollisuutta panttikohteen hyödyntämiseen. Kovin laajat rajoitukset merkitsevät sitä, että panttioikeuden tehokkuus vakuusoikeutena laskee ja velkoja joutuu varautumaan syntyviin riskeihin nostamalla luoton hintaa.

Kuten edellä on jo tullut ilmi (ks. jakso 2.1.1), panttivelkoja on separatisti pantinomistajan konkurssissa, jolloin hän voi lähtökohtaisesti realisoida panttikohteen konkurssista huolimatta.⁸⁷ Pantinhaltijan realisointioikeutta on kuitenkin rajoitettu niin, että konkurssipesä voi enintään kahden kuukauden ajaksi kieltää panttivelkojaa ryhtymästä toimiin panttiomaisuuden muuttamiseksi rahaksi (KonkL 17:12.1). Tämä kieltö koskee ainoastaan *panttikohteen myynti-*

⁸⁶ Jos saatavasta on henkilökohtaisessa velkavastuussa joku muu kuin pantinomistaja, pantinomistajalla on toki regressioikeus henkilökohtaista velallista kohtaan koko maksamastaan rahamäärästä (TakL 28 § verr. 41 §:ään). Näin ollen lopullinen varallisuusaseman heikentymisen suuruus riippuu henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan henkilön maksukyvyistä ja varallisuudesta.

⁸⁷ Vaikka panttivelkoja haluaisi suorituksen saatavaansa vain panttikohteen arvosta, hänen tulee kuitenkin ilmoittaa KonkL 12:9:n mukaisesti tiedot saatavastaan ja panttioikeudestaan pesänhoitajalle. Ks. HE 2003:26 s. 119–120. Näin ollen hän ei voi kokonaan jättäytyä konkurssin ulkopuolelle. Lisäksi panttivelkojan on ilmoitettava konkurssipesälle hyvissä ajoin ennen panttiomaisuuden myyntiä omaisuuden myyntitapa sekä myynnin aika ja paikka. Myynnin jälkeen panttivelkojan on annettava pesälle tilitys pantin myynnistä ja myyntihinnan käyttämisestä sekä luovutettava mahdollinen ylijäämä pesälle (KonkL 17:11.2). Ks. HE 2003:26 s. 162–163.

toimenpiteitä – ei mahdollisuutta kanteen nostamiseen.⁸⁸ Näin ollen konkurssiin asettaminen ei estä panttivelkojaa nostamasta kannetta *saatavan perimiseksi panttiomaisuudesta eli puhdasta hypoteekkikannetta* (KonkL 3:4.1 in fine).⁸⁹

Panttikohteen ulosmittaus jonkun toisen velkojan velasta ei vaikuta pantinhaltijan asemaan. Näin ollen vaikka panttikohde on ulosmitattuna jonkun toisen velkojan saatavasta, pantinhaltija voi nostaa kanteen pantinomistajaa vastaan ja vaatia suoritusta panttikohteen arvosta, jos panttioikeus on erääntynyt.

Toisin kuin konkurssi ja panttikohteen ulosmittaus pantinomistajan yrityssaneerausmenettelyn ja yksityishenkilön velkajärjestelymenettelyn alkaminen vaikuttavat merkittävästi panttivelkojan mahdollisuuksiin periä saatavansa panttikohteen arvosta.⁹⁰ Menettelyt vaikuttavat siis nimenomaan panttioikeuden realisointiulottuvuuteen mutta eivät panttioikeuden suoja- ja saamisfunktioihin. Velkojalla siis aina säilyy oikeus saada panttikohteen arvon mukainen suoritus saatavaansa. YSL:n ja VJL:n säätelyt ovat tältä osin varsin pitkälti yhdenmukaiset. Seuraavassa tarkastellaan ensin yrityssaneerausmenettelyn vaikutusta hypoteekkikanteen nostamismahdollisuuksiin, minkä jälkeen vastaava tarkastelu tehdään yksityishenkilön velkajärjestelyn osalta.

(b) Yrityssaneeraus

YSL 19 §:n mukaan velalliseen ei yrityssaneerausmenettelyn alettua saa koh-

⁸⁸ Ks. HE 2003:26 s. 161–164. – KonkL:n myyntirajoitukset eivät ollenkaan koske julkisen kaupankäynnin kohteena olevia arvopapereita (KonkL 17:17.2).

⁸⁹ Konkurssin alettua velkoja ei voi vaatia täytäntöönpanoperustetta henkilökohtaisen velkavastuun perusteella vaan ainoastaan panttivastuun perusteella (arg. KonkL 3:4.1); panttivelkojan rahaksimuutto-oikeuksien käyttämisen kannalta on riittävää yksinomaan panttivastuuseen perustuva kanne. Siltä osin kuin velkoja haluaa suorituksen henkilökohtaisen suoritusvastuun nojalla konkurssivarallisuudesta, saatava tutkitaan konkurssimenettelyn yhteydessä. Kuitenkin silloin kun panttioikeus liittyy (perimiskelpoiseen) henkilökohtaiseen saatavaan, tämän henkilökohtaisen saamisoikeuden (panttauksen causan) ollessa riittävä sen olemassaoloon joudutaan ottamaan kantaa vaadittaessa suoritusta panttikohteesta. Näin ollen olisi tarkoituksenmukaista (mm. oikeudenkäyntikulujen minimoimiseksi ja konkurssimenettelyn nopeuttamiseksi), että tällaisessa riitaisessa tilanteessa myös henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuva kanne voitaisiin käsitellä jo samassa oikeudenkäynnissä panttivastuuvaatimuksen kanssa riitautettua saatavaa koskevana asiana. Ko. asiahan joudutaan yleensä joka tapauksessa jossain vaiheessa käsittelemään konkurssin yhteydessä riitautettua saatavaa koskevana asiana, mikäli pantti ei riitä kattamaan velkojan saatavaa ja velkoja vaatii suoritusta myös konkurssivarallisuudesta. Tarkoituksenmukaisuusperuste on nimenomaan sen lähtökohdan taustalla, että konkurssin alkaessa vireillä olevaa konkurssisaatavaa koskevaa oikeudenkäyntiä voidaan konkurssin alkamisesta huolimatta jatkaa. Ks. HE 2003:26 s. 51.

⁹⁰ Ks. YSL 1.2 § ja VJL 1.3 §, jossa säädetään, että ko. lakien säännökset syrjäyttävät muualla laissa olevat säännökset velkojan oikeudesta maksuun, velan perimistöimiin tai toimiin velan maksun turvaamiseksi. Poikkeuksena on kuitenkin tilanne, jossa RahVakL soveltuu arvopaperien panttaukseen. Tällöin pantinantajaan kohdistuva maksukyvyttömyysmenettely ei estä pantinhaltijaa realisoinnista tai ottamasta panttina olevia arvopapereita omistukseensa RahVakL 6 §:n mukaisesti. Ks. tarkemmin HE 2003:133 s. 43–44. Samoin poikkeuksen YSL:n perintäkiellosta sisältää myös NettoutusL 5.2 §.

distaa toimenpiteitä maksukiellon piiriin kuuluvan velan⁹¹ perimiseksi tai sen suorittamisen turvaamiseksi eikä jo aloitettuja toimenpiteitä saa jatkaa.⁹² Perintäkielto merkitsee mm., että velkoja *ei voi* käyttää esinevakuuteen perustuvia *realisointi- tai takaisinotto-oikeuksia* eikä muutenkaan *hyödyntää vakuutta saadakseen maksun saneerausvelasta* (YSL 19.1 §:n 1-kohta).⁹³ Lisäksi kiellon piiriin kuuluvat velan tai velan perusteena olevan sopimuksen irtisanominen maksuviivästyksen vuoksi ja kuittauksen käyttäminen.⁹⁴ YSL 19 §:ssä tarkoitettu kielto kohdistuu sellaisiin perintätoimiin ja muihin velkojan oikeuksien käyttämiseen, joihin *velkoja itse* voi velkasuhteen ehtojen perusteella ryhtyä. YSL 19 §:n kohdealueena on siten sellainen velkojan oikeuksien käyttäminen, joka normaalisti voi tapahtua turvautumatta täytäntöönpanokoneistoon.⁹⁵ *Viranomaisiin* kohdistuva täytäntöönpanotoimenpiteiden kielto ilmenee puolestaan YSL 21 §:stä.

YSL 19 §:n mukainen perintätoimien kielto *ei estä* velkojaa halutessaan *panemasta vireille tai jatkamasta* jo vireillä olevaa *oikeudenkäyntiä* tai muuta menettelyä, jonka tarkoituksena on *oikeuden säilyttäminen* tai *täytäntöönpanoperusteiden saaminen*. YSL 21 §:stä kuitenkin seuraa, että *menettelyn aikana tuomion täytäntöönpano ei tule kyseeseen*. Kun saneerausohjelma vahvistetaan, velallisen maksuvelvoitteet määräytyvät pelkästään ohjelman mukaan. Samalla mahdollinen täytäntöönpanoperuste jää vaille merkitystä, jos velallinen täyttää saneerausohjelman mukaiset velvoitteensa. Oikeudenkäynti ja täytäntöönpanoperusteiden hankkiminen voivat kuitenkin olla tarpeellisia toimenpiteitä siltä varalta, että saneerausmenettely jää kesken eikä johda saneerausohjelman vahvistamiseen tai siksi, että saatavan peruste tai määrä on epäselvä ja riittainen ja kaippaa näin joka tapauksessa vahvistamista.⁹⁶

⁹¹ Maksukiellon piiriin kuuluvat velat tarkoittavat YSL:ssä saneerausvelkoja (ja vastaavasti VJL:ssä velkajärjestelyn piiriin kuuluvia velkoja). Nämä ovat velkoja, jotka ovat syntyneet ennen saneerausmenettelyn alkamista. Saneerausvelan käsitteestä ks. tarkemmin *Koskelo* 1994 s. 123–125.

⁹² Kielto voidaan antaa väliaikaisena jo hakemuksen tultua vireille, jos siihen on aihetta (YSL 22 §). Ks. väliaikaisesta kiellosta yrityssaneerauksessa *Koulu* 1994 s. 183–186 ja *Koskelo* 1994 s. 88–93.

⁹³ Ruotsin yrityssaneerauslaissa (lag [1996:764] om företagsrekonstruktion 17 §) on myös täytäntöönpanokiello (verkställighetsförbud), joka estää sekä erillistäytäntöönpanon että yleistäytäntöönpanon saneerausmenettelyn aikana. Poikkeuksena ovat kuitenkin elatusapusaatatavat ja saatavat, joiden vakuutena on käteispanntioikeus tai pidätysoikeus. Perusteena käteispanntin turvaamia saatavia koskevalle poikkeukselle on se, että kohteilla, jotka eivät ole velallisen hallussa, ei voi olla merkitystä velallisen toiminnan jatkamiselle. Tällaiset saatavat voidaan siten periä täytäntöönpanokiellosta huolimatta. Ks. *Hellners – Mellqvist* 1997 s. 27–28 ja 109–111.

⁹⁴ Ks. tarkemmin *Koskelo* 1994 s. 170–177. On syytä huomata, että panttioikeuden eräännyttämisen merkitys saneerauksessa ei ole sama kuin itse velan irtisanomisen merkitys. Velan irtisanomiskiellon tarkoituksena on estää tilanne, jossa velkaa olisi saneerausohjelmassa pidettävä kokonaan eräänntyneenä.

⁹⁵ Ks. HE 1992:182 s. 74 ja *Koskelo* 1994 s. 170.

⁹⁶ Ks. HE 1992:182 s. 76.

Vaikka YSL 19 §:n mukainen perintäkielto ei estä velkojaa nostamasta kan-
netta yrityssaneerausmenettelyn aikana, tässä yhteydessä on syytä nimenomaan
kiinteistöhypoteekkikanteen osalta kiinnittää erityistä huomiota myös YSL
21 §:ssä säänneltyyn ulosmittauksen ja muiden täytäntöönpanotoimenpiteiden
kieltoon (ns. täytäntöönpanokiello). Kiinteistöhypoteekkikanteen hyväksyvään
tuomioonhan liittyy automaattinen ulosmittausvaikutus. Kun YSL 21.1 §:ssä
säädetään, että menettelyn alettua velallisen omaisuutta ei saa ulosmitata mak-
sukiellon piiriin kuuluvasta velasta ja että kiellon vastainen ulosmittaus on
tehoton, kiinteistöhypoteekkikanteen osalta on YSL 19.2 §:n mukaisen täytän-
töönpanoperusteen hankkimismahdollisuuden ja YSL 21.1 §:n ulosmittauskiel-
lon välillä olemassa periaatteellinen ristiriita.

Huolimatta YSL 21.1 §:n ulosmittauskiellosta on kuitenkin lähdettävä siitä,
että *ulosmittauskielto ei estä kiinteistöä koskevan hypoteekkikanteen nostamis-
ta ja hypoteekkituomion antamista*. Maksu-, perintä- ja ulosmittauskieltojen
tarkoituksena on saada aikaan ennen menettelyn alkamista syntyneiden velko-
jen maksamista koskeva *rauhoitus aika*. Tämän ajan kuluessa saneeraustoimen-
piteet voidaan valmistella ilman, että kukaan velkojista voisi toimillaan heiken-
tää saneerauksen edellytyksiä tai että velallinen voisi suosia joitakin velkojia
toisten kustannuksella.⁹⁷ Hypoteekkituomioon liittyvä ulosmittausvaikutus ei
siirrä kiinteistön hallintaa pois velalliselta; kyse on siis ulosmittauksesta ahtaas-
sa mielessä.⁹⁸ Tämä ulosmittaus (ahtaassa mielessä) ei siten heikennä sanee-
rauksen onnistumisen edellytyksiä eikä estä yrityssaneerauksen toteuttamista,
joten YSL 21.1 §:n mukainen ulosmittauskielto ei myöskään ole esteenä kiin-
teistöhypoteekkituomion antamiselle.⁹⁹ Ulosmittauskiellosta seuraa ainoastaan,
että ulosottoviranomainen ei voi panna hypoteekkituomiota täytäntöön sanee-
rausmenettelyn kestäessä (lukuun ottamatta YSL 21 §:ssä mainittuja poikkeus-
tapauksia).

Maksu-, perintä- ja ulosmittauskiellot koskevat sellaisia saatavia, jotka
kuuluvat saneerausmenettelyn piiriin. Saneerausvelkoja ovat kaikki ve-

⁹⁷ Ks. HE 1992:182 s. 17.

⁹⁸ Ks. *Halila – Havansi* 1986 s. 108, *Gregow* 1996 s. 26 ja *Havansi* 2000 s. 53–54. Laajassa
merkityksessä ulosmittaus tarkoittaa ulosmittausmenettelyä kokonaisuudessaan ulosmitattavan
omaisuuden yksilöinnistä ja ulosmitatuksi julistamisesta aina omaisuuden realisointiin ja rahojen
luovuttamiseen velkojalle.

⁹⁹ Ks. myös *Koskelo – Lehtimäki* 1997 s. 150, jossa todetaan, että (VJL:n mukaisella) ulosmit-
tauskiellolla ei ole vaikutusta ”suoraan lain nojalla syntyvään ulosmittausvaikutukseen”.

Toinen vaihtoehto olisi lähteä siitä, että hypoteekkikannetta saa ajaa yrityssaneerausmenette-
lyn käynnistymisestä huolimatta, mutta hypoteekkituomioon ei tässä tilanteessa liity ulosmittaus-
vaikutusta. Koska ulosmittausvaikutus syntyy suoraan lain nojalla, tuomioistuimien ei voi vaikuttaa
sen voimaantuloon. Näin ollen hypoteekkituomio ilman ulosmittausvaikutusta yrityssaneerausti-
lanteessa edellyttäisi YSL 21 §:ään (ja vastaavasti VJL 17 §:ään) selkeää mainintaa, jonka mu-
kaan – paitsi että menettelyn alettua velallisen omaisuutta ei saa ulosmitata maksukiellon piiriin
kuuluvasta velasta – myöskään UL 4:22:n mukainen ulosmittausvaikutus ei tällöin tule voimaan.

lallisen rahavelat, jotka ovat syntyneet ennen saneerausmenettelyn aloittamispäätöksen kelloilyömyä ja joista saneerausvelallinen on vastuussa (YSL 3.1 §:n 4-kohta).¹⁰⁰ YSL 3.3 §:ssä saneerausvelkaan (vakuusvelkaan) on rinnastettu saneerausvelallisen pelkästä vakuusvastuusta kolmannen henkilön velasta mahdollisesti aiheutuva vastuu (ts. saneerausvelallisen antamasta vierasvelkapantista realisoituva vastuu).

YSL 3.1 §:n 4- ja 6-kohtien sekä YSL 3.3 §:n nojalla olisi mahdollista väittää, että saneerausvelkoihin ei kuulu saneerausvelallisen omistaman pantin pelkkä esinevastuu, jos pantti on asetettu esinevastuuseen *saneerausvelallisen itsensä puolesta*.¹⁰¹ Tällöinhän pantinhaltijalla ei ole pantinasettaja-saneerausvelalliseen kohdistuvaa saamisoikeutta eikä pantinasettajalla vastaavaa velvoitetta (henkilökohtaista saamisoikeutta). YSL 3.1 §:n 4-kohdassa tarkoitetaan saneerausvelloilla nimenomaan sellaisia velkoja, joista saneerausvelallinen on henkilökohtaisessa velkavastuussa. Myös YSL 3.1 §:n 6-kohdan mukainen vakuusvelan määritelmä sisältää ajatuksen, että velkojalla on erillinen saamisoikeus, ts. oikeus rahamääräiseen suoritukseen, *jonka vakuudeksi* hänellä on esinevakuus-oikeus. Lisäksi YSL 3.3 §:ssä on nimenomaan mainittu, että esinevastuuseen tertiuksen velasta sovelletaan vakuusvelkoja koskevia säännöksiä. Tämä säännös olisi tarpeeton, jos esinevastuu kuuluisi jo YSL 3.1 §:n 4- ja 6-kohtien nojalla saneerausmenettelyn piiriin (vastaavasti kuin saneerausvelallisen antama takaus kuuluu jo YSL 3.1 §:n 4-kohdan nojalla saneerausvelkoihin). Jos saneerausvelallisen omasta puolestaan perustama panttivistuu ilman erillistä henkilökohtaista saamisoikeutta ei kuuluisi saneerausvelkoihin, panttivelkoja voisi perintä- ja ulosmittauskiellon estämättä myös realisoida panttikohteen tai vaatia ulosottomieheltä sen realisointia.

Vaikka edellä mainituin tavoin YSL 3.3 §:ssä on saneerausvelallisen vierasvelkapanttivistuu rinnastettu saneerausvelkaan ja vastaavaa rinnastusta ei nimenomaisesti ole tehty saneerausvelallisen omasta puolesta annetun henkilökohtaiseen saamisoikeuteen liittymättömän pantin esinevastuun osalta, on kuitenkin perustelluinta lähteä siitä, että *pantin pelkkä esinevastuu rinnastuu aina saneerausvelkaan*. Ilman tällaista rinnastusta saneerausmenettelyn edellytykset olisivat olemattomat esim. tilanteessa, jossa esinevastuussa ilman henkilökohtaista vastuuta on liiketoiminnan kannalta tärkeä omaisuus.¹⁰² Lisäksi voidaan todeta, että YSL 3.3 §:n mukainen esinevastuu tertiuksen velasta on täysin analoginen tilanteeseen, jossa saneerausvelallisen vakuusvastuuseen omasta puolestaan ei liity hänen henkilökohtaista vastuutaan. Tälläkin perusteella näitä vastuutilanteita on syytä käsitellä samalla tavoin.

¹⁰⁰ Ks. myös Koskela 1994 s. 123–125.

¹⁰¹ Käytännössä saneerausvelallisen antaman pantin pelkkään esinevastuuseen rajoittuvalla suoritustavalla ei ole suurta merkitystä, koska vakuus säännönmukaisesti liittyy henkilökohtaiseen saamisoikeuteen.

¹⁰² YSL:n perusteluissa (HE 1992:182 s. 29) todetaan, että saneerausmenettelyn kannalta on ratkaisevan tärkeää, ettei kenelläkään velkojista ole mahdollisuutta toteuttaa oikeuttaan saneerausmenettelystä riippumatta. Tällainen oikeus veisi helposti edellytykset saneerausmenettelyltä, koska yrityksen käytössä olevan varallisuuden säilyminen toimivana kokonaisuutena ei olisi turvattu.

Tietyissä tapauksissa tuomioistuिन voi perintäkiellon aikana myöntää vakuusvelkojalle luvan vakuusoikeuden käyttöön (ks. YSL 20 §).¹⁰³ Panttioikeuden ollessa kyseessä lupa tarkoittaa vakuuden realisoimisoikeuden myöntämistä pantinhaltijalle. Kiinnityspanttioikeuden ollessa kyseessä poikkeuslupa merkitsee ulosottoviranomaiselle lupaa ryhtyä tarvittaviin täytäntöönpanotoimiin YSL 21 §:n estämättä.¹⁰⁴ Tämä on perusteltu lähtökohta, vaikka YSL:n terminologia on tässä yhteydessä hiukan ristiriitainen. YSL 20 §:ssä säädetään nimittäin poikkeuksesta nimenomaan YSL 19 §:n perintäkieltoon esinevakuusoikeuteen perustuvien oikeuksien käyttämisen osalta. Näiden esinevakuusoikeuksien käyttäminen erityisesti kiinnityspanttioikeuksien ollessa kyseessä edellyttää kuitenkin turvautumista viranomaisapuun. Tällöin poikkeus perintäkiellosta tarkoittaa samalla myös poikkeusta YSL 21 §:n mukaisesta ulosmittauksen ja muiden täytäntöönpanotoimien kiellosta, vaikka tätä ei säännöksessä nimenomaisesti todetakaan. Jos YSL 19 §:n mukainen poikkeuslupa ei sisältäisi samalla poikkeusta YSL 21 §:n ulosmittauskiellosta, poikkeusluvalla ei olisi merkitystä muutoin kuin lähinnä käteispanntioikeuden haltijoille (ml. sellaiset pidätysoikeudet, joihin kuuluu omatoiminen realisointivalta). Panttioikeustyyppien väliselle erottelulle ei kuitenkaan tässä yhteydessä ole reaalisia eikä muitakaan perusteita.

Kun tuomioistuिन vahvistaa saneerausohjelman, YSL 17, 19 ja 21 §:ien mukaiset kiellot lakkaavat olemasta voimassa. Samalla saneerausvelkojen ja siten myös panttioikeussuhteiden saamisoikeussisältö muuttuu ohjelman mukaiseksi (YSL 57.1 §). Vahvistettu saneerausohjelma on ohjelman mukaisten saamisten osalta täytäntöönpanoperuste, mikäli saamisen suorittaminen laiminlyödään (YSL 60 §). Jos panttikohde oli ennen saneerausmenettelyä saneerausvelasta ulosmitattu tai poikkeuksellisesti tulee ex lege ulosmitatuksi saneerausmenettelyn aikana kiinteistöhypoteekkituomion perusteella, ulosmittaus raukeaa, kun saneerausohjelma on lainvoimaisesti vahvistettu (YSL 57.2 §).¹⁰⁵

Silloin kun saneerausvelallisen velasta on sivullinen asettanut vakuuden (tai antanut takauksen), vakuuden hyödyntämismahdollisuudet saneerausmenettelyssä riippuvat siitä, onko vakuus asetettu liiketoiminnassa tai siihen rinnastettavassa toiminnassa (ns. *liikevakuus*) vai onko kyse muunlaisessa yhteydessä annetusta vakuudesta (ns. *yksityisvakuus*).¹⁰⁶ Jos kyseessä on liikevakuus (tai

¹⁰³ Luvan myöntäminen tulee kyseeseen, jos on ilmeistä, että vakuutena olevan omaisuuden säilyminen velallisella ei ole tarpeen saneerausjärjestelyjen kannalta eikä myöskään velallisen tai hänen perheenjäsentensä kohtuullisten asunto-olojen tai elinkeinon turvaamiseksi. Lupa voidaan myöntää myös, jos velallinen laiminlyö menettelyn aikana erääntyvien vakuusvelan korkojen tai muiden luottokustannusten maksamisen, vakuuden arvon alenemisesta suoritettavan korvauksen maksamisen tai laiminlyö vakuusomaisuuden vakuuttamisen eikä laiminlyönti ole merkityksellään vähäinen. Ks. tarkemmin *Koskelo* 1994 s. 183–185.

¹⁰⁴ Ks. *Koskelo* 1994 s. 183.

¹⁰⁵ Ks. LaVM 1992:15 s. 6.

¹⁰⁶ Ks. tarkemmin *Koskelo* 1994 s. 186–188.

liiketakaus), saneerausmenettelyn alkaminen ei miltään osin estä vakuudenhaltijaa perimästä saneerausvelkaa vakuuden arvosta (YSL 25.1 §).¹⁰⁷ Vaikka perimiskielto estää velkojaa irtisanomasta saatavaa velalliseen nähden, velkoja voi irtisanoa saatavan vakuuden antajaan nähden, jos on olemassa irtisanomiseen oikeuttava oikeusperuste.¹⁰⁸ Mikäli kyseessä on yksityisvakuus (tai yksityistakaus), velallista koskeva perintä- ja täytäntöönpanokielto ulottuu myös vakuuden asettajan hyväksi aivan vastaavalla tavalla kuin itse saneerausvelallisenkin hyväksi (YSL 25.2 §).¹⁰⁹

(c) Yksityishenkilön velkajärjestely

Samoin kuin yrityssaneerausmenettelyn käynnistymiseen myös yksityishenkilön velkajärjestelyn aloittamispäätökseen liittyvät vastaavat velkajärjestelyn piiriin kuuluvia velkoja koskevat maksu-, perintä-, ulosmittauskiellot (VJL 12 §, 13 § ja 17 §).¹¹⁰ Perintäkiellon sisältö yksityishenkilön velkajärjestelyssä on sama kuin yrityssaneerauksessa. Perintäkielto *estää* esinevakuuteen perustuvien *realisointi- tai takaisinotto-oikeuksien käyttämisen* sekä *muun vakuuden hyödyntämisen* maksun saamiseksi.¹¹¹ Velkoja ei myöskään saa irtisanoa velkaa tai sen perustana olevaa sopimusta maksuviivästyksen vuoksi tai hankkia maksua saatavaansa käyttämällä mahdollista kuittausoikeuttaan.¹¹² Tuomioistu-

¹⁰⁷ Tällöin on kuitenkin huomattava, että mikäli saman velan vakuutena on myös saneerausvelallisen itsensä antama pantti TakL:n säännökset voivat johtaa (jollei toisin ole sovittu) siihen, että tällaisessa vakuuskumulaatiotilanteessa vierasvelkapantin realisointi ei tule kyseeseen ennen kuin velallisen itsensä samasta velasta antama pantti on realisoitu (TakL 23.1 § verr. TakL 40.2 §:ään). Tästä huolimatta velkojalla on kuitenkin TakL 36.1 §:n mukaisesti oikeus vaatia vierasvelkapanttia koskeva ehdollinen tuomio ennen kuin velallisen antama pantti on realisoitu. Mikäli velallinen säilyttää vakuutena olevan omaisuutensa omistuksessaan saneerausmenettelyssä, velkoja saa TakL 23.2 §:n mukaan (vrt. TakL 40.2 §:ään) vaatia vierasvelkapantista suoritusta kuitenkin vain siitä osasta päävelkaa, jolle ei maksuohjelman mukaan kerry suoritusta. Ks. tarkemmin jäljempänä jakso 5.5.2.

¹⁰⁸ Ks. myös HE 1998:68 s. 9. Päävelallisen yrityssaneeraus sinänsä ei ole irtisanomisperuste, vaan irtisanominen edellyttää sopimuksen ehtojen mukaista perustetta. Panttaussopimuksen eidoissa päävelallisen yrityssaneeraus voi toki olla mainittu yhtenä irtisanomisperusteena vakuudenantajaa kohtaan.

¹⁰⁹ Ks. tarkemmin Koskela 1994 s. 191–192.

¹¹⁰ Hakemuksen tultua vireille tuomioistuin voi myös velallisen vaatimuksesta antaa kiellon olemaan väliaikaisena voimassa ennen velkajärjestelyn aloittamista (VJL 21 §). Ks. tarkemmin Koskela – Lehtimäki 1997 s. 121–122.

¹¹¹ Sen sijaan Ruotsin yksityishenkilöitä koskevan velkajärjestelylain (skuldsaneringslag [1994:334] 25 §) perintäkielto (förbud mot exekutiva åtgärder) ei estä perimästä saatavaa sitä turvaavan pantin arvosta saneerausmenettelyn alkamisesta huolimatta. Ks. Hellners – Mellqvist 2000 s. 233–234. Ruotsissa panttisaatava ei kuulu velkajärjestelymenettelyn piiriin siltä osin kuin pantin arvo kattaa saatavan.

¹¹² Ks. HE 1992:183 s. 54–55 ja Koskela – Lehtimäki 1997 s. 146–152. Ks. myös KKO 1996:120: ”Velallisen velkajärjestelyn alkamisen jälkeen tapahtunut velan irtisanominen maksettavaksi maksun laiminlyönnin vuoksi oli tehoton. Kanne, jolla vaadittiin velan suorittamista, hylättiin ennenaikaisena.”

voi perintäkiellosta huolimatta vakuusvelkojan vaatimuksesta myöntää luvan vakuuden realisointiin, jos vakuutena oleva omaisuus ei kuulu velallisen perusturvaan tai on ilmeistä, että velallinen ei kykene säilyttämään omaisuutta velkajärjestelyssä eli ei kykene maksamaan VJL 29 §:n mukaista vakuusvelkaosuutta (VJL 15 §).¹¹³ Samalla tämä poikkeuslupa perintäkiellosta merkitsee myös poikkeusta VJL 17 §:n mukaisesta ulosmittauskiellosta.

VJL:n mukainen *perintäkielto ei estä* velkojaa *panemasta vireille oikeudenkäyntiä* velkajärjestelyn piiriin kuuluvan saatavan perimiseksi tai *jatkamasta* sellaista *oikeudenkäyntiä*, joka on tullut vireille jo ennen velkajärjestelyn aloittamista. Sen sijaan VJL 17 §:n *ulosmittauskielto estää erillistäytäntöönpanon* velkajärjestelyn piiriin kuuluvan saatavan suorittamiseksi.¹¹⁴ Kun on kyse kiinteistöön kohdistuvasta hypoteekkikanteesta ja sen ulosmittausvaikutuksesta, VJL 17 §:n *ulosmittauskielto ei estä kiinteistöhypoteekkikanteen ajamista ja hypoteekkituomion antamista*. Tältä osin voidaan viitata edellä yrityssaneerauslain osalta lausuttuun.¹¹⁵

Yksityishenkilön *velkajärjestelyn aloittaminen ei estä velkojaa perimästä velkaa kolmannen henkilön asettaman vakuuden arvosta* (tai takaajalta) eikä irtisanomasta taikka muuten eräännyttämästä velkaa (päävelalliseen kohdistuvasta irtisanomiskiellosta huolimatta) vakuuden asettajaan (tai takaajaan) nähden (VJL 14 §).¹¹⁶ Tältä osin ei eroa ole sillä, onko vakuus annettu liiketoiminnassa vai onko kyse muutoin kuin liiketoiminnassa annetusta vakuudesta.¹¹⁷ Velan irtisanominen ja eräännyttäminen vakuuden antajaan nähden edellyttävät kuitenkin, että velkojalla on joko sopimuksenmukainen tai lakiin perustuva eräännyttämisperuste.¹¹⁸ Koska velkajärjestelyn alkaminen käytännössä tarkoiti-

¹¹³ Ks. Niemi-Kiesiläinen 1995 s. 162–163 ja Koskelo – Lehtimäki 1997 s. 152–155.

¹¹⁴ Poikkeuksena ovat etuoikeutetut elatusapuvelat, joista ulosmittaus kiellosta huolimatta voi tapahtua.

¹¹⁵ Ks. myös Koskelo – Lehtimäki 1997 s. 150.

¹¹⁶ Velkojalla ei kuitenkaan käytännössä ole välttämättä tarvetta irtisanoa velkaa takaajaan nähden heti kokonaan maksettavaksi. Velkojallahan on joka tapauksessa oikeus periä velka takaajalta velan alkuperäisten ehtojen mukaisesti. Ks. HE 1996:180 s. 39.

¹¹⁷ Tällöin on huomattava sama vakuuskumulaatiotilanteisiin liittyvä perimisrajoitus, joka oli esillä jo edellä yrityssaneerauksen yhteydessä (ks. edellä av. 107): TakL:n säännökset voivat johtaa (jollei toisin ole sovittu) siihen, että velkajärjestelyvelallisen itsensä antaman pantin ja samasta velasta annetun vierasvelkapantin vakuuskumulaatiotilanteessa vierasvelkapantin realisointi ei tule kyseeseen ennen kuin velallisen antama pantti on realisoitu (TakL 23.1 § verr. TakL 40.2 §:ään). Velkojalla on kuitenkin TakL 36.1 §:n mukaisesti mahdollisuus vaatia vierasvelkapanttia koskeva ehdollinen tuomio ennen kuin velallisen antama pantti on realisoitu. Mikäli velallinen säilyttää vakuutena olevan omaisuutensa – kyseeseen tulee käytännössä vain velallisen omistusasunto – omistuksessaan velkajärjestelyssä, velkoja saa TakL 23.2 §:n mukaan vaatia vierasvelkapantista suoritusta vain siitä osasta päävelkaa, jolle ei maksuohjelman mukaan kerry suoritusta. Koska kyseessä on tilanne, jossa ensisijaisena vakuutena on siis velallisen asunto, vierasvelkapantin TakL 23.2 §:n (verr. 40.2 §) mukaisesta vastuusta ei voida sopia toisin (TakL 40.3 §). Ks. tarkemmin jäljempänä jakso 5.5.2.

¹¹⁸ Ks. Koskelo – Lehtimäki 1997 s. 325 ja HE 1998:189 s. 60.

taa, että velalliselta itseltään ei tule maksusuorituksia ainakaan velan alkuperäisten ehtojen mukaisesti, velkojalle syntyy tavallisesti jo tällä perusteella oikeus irtisanoa velka vakuuden antajaan nähden.

Jos *velallisen omistusasunto* on vakuutena kolmannen henkilön velasta (vierasvelkapanttina), vakuusvastuu rinnastuu saneerausvelkaan (VJL 3.2 §), jolloin perintä- ja ulosmittauskiellot koskevat myös tällaista vastuuta.¹¹⁹ Kun säännöksessä on mainittu ainoastaan saneerausvelallisen omistusasunto, muiden vierasvelkapantiksi annettujen omaisuuskohteiden vastuu *ei kuulu* velkajärjestelyn piiriin. Näin ollen pantinhaltija voi pantinomistajan velkajärjestelymenettelyn aloittamiseen liittyvistä perintä- ja ulosmittauskielloista huolimatta *periä saatavansa vakuuden arvosta*, kun velkajärjestelyvelallisen vierasvelkapantiksi antama vakuus on *jotakin muuta kuin saneerausvelallisen omistusasunto*.

Tässä yhteydessä nousee esille sama kysymys kuin edellä yrityssaneerausmenettelyä tarkasteltaessa: onko velkajärjestelyn piiriin kuuluvaa velkaa velkajärjestelyvelallisen itsensä puolesta asetetun pantin pelkkä esinekohtainen vastuu.¹²⁰ Samoin kuin YSL:ssä VJL:ssäkin pidetään lähitökohtana, että menettelyn piiriin kuuluvista veloista velkajärjestelyn hakija on myös henkilökohtaisesti vastuussa. Toisin kuin YSL:ssä VJL:n 3.2 §:ssä velkajärjestelymenettelyn piiriin säädetään kuuluvaksi vain sellainen esinekohtainen velkajärjestelyvelallisen vierasvelkavakuusvastuu, joka perustuu omistusasunnon luovuttamiseen vakuudeksi tertiuksen velasta.¹²¹ VJL 3.2 §:ää voitaneen kuitenkin soveltaa analogisesti myös sellaiseen tilanteeseen, jossa omistusasunnon puhdas esinevastuu on perustettu tai olemassa velkajärjestelyvelallisen omasta puolesta. Tällöin pelkkä esinevastuu muulla kuin omistusasunto-omaisuudella ei kuulu velkajärjestelymenettelyn piiriin ja voidaan näin toteuttaa velkajärjestelystä riippumatta. Tämä tulkinta turvaa parhaiten velkojan aseman ja toisaalta VJL:n tavoitteiden saavuttamisen myös silloin, kun velallisen vastuu on vain vakuusvastuuta.

(d) Yhteen veto

Pantinomistajan konkurssi tai panttikohteen ulosmittaus tertiuksen velasta *ei-vät vaikuta* mahdollisuuteen vaatia kanteella suoritusta vakuuden arvosta ja pyytää ulosottomieheltä kyseisen tuomion täytäntöönpanoa. Konkurssin yhteydessä pesä voi kuitenkin kieltää tuomion täytäntöönpanon määräjäksi. *Yritys-*

¹¹⁹ Ks. HE 1992:183 s. 41.

¹²⁰ Pelkän vakuuskohteen esinevastuuseen rajoittuvan suoritusvastuun harvinaisuuden vuoksi kysymyksellä on lähinnä teoreettista mielenkiintoa.

¹²¹ VJL 3.2 §:ää ei kuitenkaan sovelleta osakeyhtiön johtoon kuuluvaan osakkeenomistajaan, mikäli asunto on annettu pantiksi yhtiön velasta. Tällöin velallisen asunnon vakuusvastuu jää velkajärjestelymenettelyn ulkopuolelle eikä velkajärjestely rajoita millään tavalla velkojan oikeutta periä velka vakuuden arvosta. Ks. HE 1992:183 s. 41 ja 76.

saneerauksessa ja yksityishenkilön velkajärjestelyssä tilanne on se, että kun kyseessä on velallisen omasta menettelyn piiriin kuuluvasta velastaan antama pantti, estettä kanteen nostamiselle ja hyväksymiselle perintäkiellosta huolimatta ei ole. Tuomion täytäntöönpano ulosmittauskiellosta johtuen on kuitenkin mahdollista vasta, jos maksukyvyttömyysmenettely lakkaa ja saneerausohjelmaa/velkajärjestelyä ei vahvisteta tai vahvistettu velkajärjestely, saneerausohjelma tai maksuohjelma myöhemmin raukeaa.

Kun yrityssaneerausmenettelyvelallinen on antanut pantin tertiuksen puolesta (saneerausvelallinen on vain panttioikeudellisessa esinevastuussa), kuuluu tästä aiheutuva vastuu saneerauksen piiriin (rinnastuu vakuusvelkaan). Pantinhaltija voi pantinomistajan saneerausmenettelystä huolimatta vaatia suoritusta kanteella pantin arvosta. Panttikohteen realisointia ulosmittausmenettelyssä hän voi kuitenkin vaatia vasta, jos menettely epäonnistuu. Yksityishenkilön velkajärjestelyssä *velkajärjestelyvelallisen vierasvelkapanttivastuun* kuuluminen velkajärjestelyn piiriin koskee ainoastaan velallisen omistusasuntoa. Hypoteekkipanne voidaan kuitenkin menettelystä huolimatta kohdistaa tähänkin panttikohteeseen, vaikka pantin realisointi ei menettelyn kestäessä ole mahdollista. Muiden velkajärjestelyvelallisen antamien vierasvelkapanttivakuuksien osalta minkäänlaista estettä myöskään oikeudenkäynnissä hankitun tuomion täytäntöönpanoon velkajärjestelymenettelystä huolimatta ei ole.

Jos tertijs on antanut pantin yrityssaneerausvelallisen velan vakuudeksi, pantinhaltija voi periä saatavansa pantin arvosta (nostaa kanteen ja hakea sen täytäntöönpanoa) yrityssaneerausmenettelyn aloittamisesta huolimatta, mikäli kyseessä on pantti, jonka tertijs on antanut liiketoiminnassaan (ns. *liikevakuus*). Kun kyseessä on muunlaisessa yhteydessä annettu vakuus (ns. *yksityisvakuus*), pantinhaltija voi hankkia täytäntöönpanoperusteen, mutta hän ei voi vaatia sen täytäntöönpanoa ennen kuin saneerausmenettelyn oikeusvaikutukset lakkaavat.¹²² Sen sijaan yksityishenkilön velkajärjestelyssä pantinhaltija voi aina (riippumatta siitä, minkälaisessa tilanteessa tertijs on pantin antanut) vaatia suorituksen tertiuksen antamasta pantista eli hankkia täytäntöönpanoperusteen ja hakea sen täytäntöönpanoa.¹²³

Tiivistetysti voidaan sanoa, että yrityssaneerausmenettely ja yksityishenkilön velkajärjestelymenettely eivät mitenkään vaikuta kiinnityspanttioikeuden realisointielementin täytäntöönpanoperusteen hankkimista koskevaan osaan. Hypoteekkipannetta voidaan ajaa insolvenssimenettelyn aloittamisesta huolimatta. Menettelyjen vaikutus koskee siten nimenomaan mahdollisuutta tuo-

¹²² Menettelyn oikeusvaikutusten lakkaamisesta ks. YSL 28 §.

¹²³ Tilanteissa, joissa on mahdollisuus periä saatava yrityssaneerauksesta tai yksityishenkilön velkajärjestelystä huolimatta, on huomattava TakL 23 §:n (verr. 40.2 §:ään) asettamat rajoitukset, kun saman velan vakuutena on sekä velkajärjestelyvelallisen antama pantti että vierasvelkapantti.

mion täytäntöönpanoon, ts. kiinnityspanttioikeuden realisointielementin pakko-täytäntöönpano-osaa.

Selvyyden vuoksi todettakoon vielä lopuksi, että *perintä- ja täytäntöönpano-kiellot eivät koske* saneeraus- ja velkajärjestelymenettelyjen aikana ja jälkeen *syntyneitä* saatavia ja perustettuja panttioikeuksia. Tällaiset velat ovat uusia velkoja, jotka on maksettava normaalisti sitä mukaa, kun ne erääntyvät (YSL 32.1 §). Ne voidaan siten maksuhäiriötilanteessa periä aivan normaalisti eli viime kädessä hankkimalla oikeudenkäynnissä ulosottoperuste ja hakemalla ulosottomieheltä täytäntöönpanoa.¹²⁴ Jos tällaisen saatavan vakuudeksi on asetettu kiinnityspanttivakuus, kyseeseen tulee siis hypoteekikkanteen nostaminen ja hypoteekkituomion täytäntöönpano saneerausmenettelyn kestäessä.

4.3 PANTTIESINEVASTUUN VAIKUTUS HYPOTEKKIPROSESSIN PROSESSIN- EDELITYKSIIN

4.3.1 Yleistä

Tässä jaksossa tapahtuva prosessinedellytysten tarkastelu keskittyy niihin seikoihin, jotka ovat hypoteekkiprosessissa merkityksellisiä joko siksi, että niiden osalta on olemassa *erityissäännöksiä*, ja/tai siksi, että *hypoteekkiprosessi ei esinevastuun erityispiirteistä johtuen muutoin ole neutraali suhteessa kyseisiin prosessinedellytyksiin*. Tarkastelun kohteeksi joutuvat tällöin erityisesti hypoteekikkanteen *vastaajalegitimaatiokysymykset*, sillä panttioikeudellisen saamisvaatimuksen vastaajapuolen henkilölliset ulottuvuudet määräytyvät *panttikohteen omistajuuden kautta*. Näin panttikohteen omistusoikeuskysymyksellä on pantinhaltijan kannalta erityinen merkitys selvitysvaiheessa kannetta nostettaessa, vaikka pätevästi perustetun panttioikeuden pysyvyys onkin *riippumaton panttikohteen omistussuhteista (panttioikeuden suoja-funktio)*.

Nimenomaan kiinnityspanttioikeuksien osalta tämä panttikohteen omistajuskysymys näyttäytyy myös siinä mielessä tavanomaisesta poikkeavasti, että kiinnityspanttioikeuden kohteena olevien esineiden *omistusoikeus kirjataan asianomaiseen rekisteriin*. Tällöin prosessuaalisesta näkökulmasta nousee esille esimerkiksi kysymys siitä, mikä merkitys hypoteekikkanteen vastaajalegitimaation kannalta on, jos panttikohteen aineellisoikeudellinen omistajataho

¹²⁴ Menettelyn aikana syntyneet velat ovat erityisasemassa, jos velallinen asetetaan konkurssiin ennen saneerausohjelman päättymistä tai kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun saneerausmenettely on ilman saneerausohjelman vahvistamista lakannut. Tällaiset velat maksetaan konkurssissa pantti- ja pidätys-oikeuden turvaamien (MJL 3 §:ssä tarkoitettujen) saatavien jälkeen parhaalla etuoikeudella (YSL 32.2 §). Ks. myös Koskela 1994 s. 151–154.

eroaa rekisteriin merkitystä omistajasta. Saamisvaateen kiinnittyminen panttinesineen edustamaan varallisuusarvoon johtaa pohtimaan myös kysymyksiä, jotka liittyvät panttikohteen *omistajanvaihdoiksiin hypoteekkikanneprosessin ollessa vireillä*.

Panttioikeudelliseen saamisvaateeseen liittyvä esinekohtaisuuden korostuminen ja vastaaja-aseman määräytyminen panttikohteen omistajuuden kautta antavat niin ikään aiheen tarkastella tekijöitä, jotka määräävät tuomioistuimen alueellisen toimivallan (ts. forum-kysymykset). Ennen kuin seuraavassa paneudutaan hypoteekkikanteen kannalta tuomioistuimen alueelliseen toimivaltaan ja vastaajalegitimaatiokysymyksiin, on kuitenkin syytä käsitellä lyhyesti myös tuomioistuimen kokoonpanokysymyksiä hypoteekkiasioissa. Huomattava osa hypoteekkiasioista käsitellään summaarisessa menettelyssä ilman istuntokäsittelyä. Esille nouseva kysymys on tällöin se, voiko hypoteekkivaatimuksen käsitellä tuomioistuimen kansliahenkilökuntaan kuuluva henkilö. Summaarisista asioistahan valtaosan käsittelevät nimenomaan muut kuin KO:n lainoppineet jäsenet.

Sen sijaan sikäli kun on kyse muista asianosaisia tai tuomioistuinta koskevista prosessinedellytyksistä, ei se, että suoritusta vaaditaan panttikohteen arvosta (esinevastuu), aiheuta poikkeamia näitä prosessinedellytyksiä koskevista yleisistä periaatteista tai tuo esille kiinnostavia erityisongelmia. Sama koskee kanteessa tarkoitettua asiaa ja kanteen nostamis- ja ajamistapaa koskevia prosessinedellytyksiä. Tästä syystä näitä prosessinedellytyksiä ei tässä yhteydessä käsitellä.

Lis pendens- ja res judicata -vaikutusten osalta on kuitenkin selvyden vuoksi todettava, että kun panttivastuu on henkilökohtaisen velkavastuun sisältävän saamis oikeuden vakuutena, henkilökohtaiseen velkavastuuseen ja toisaalta panttivastuuseen perustuvat vaatimukset tarkoittavat lis pendens -vaikutuksen osalta eri asioita, vaikka niillä on pääosin sama peruste.¹²⁵ Näin ollen henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuva vaatimus ja panttivastuvaatimus voivat olla vireillä *samanaikaisesti eri oikeudenkäynneissä*. Toinen kysymys sen sijaan on, mikä merkitys tällaisella yksinomaan panttivastuuta tai velkavastuuta koskevalla erillisprosessissa annetulla tuomiolla on myöhemmässä prosessissa.¹²⁶ Kyse on tällöin tuomion suoritusvastuuratkaisun (joko henkilökohtaisen suoritusvastuun tai panttivastuun) oikeusvoiman ulottumisesta oikeudenkäynnissä ratkaistun oikeussuhteen ulkopuolelle kolmanteen tahoon nähden (joko pantinantajaan tai velalliseen). Oikeusvoimavaikutukseen (lähinnä siihen, mikä vaikutus henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvan

¹²⁵ Siitä, milloin kyse on lis pendens -vaikutuksen kannalta samasta asiasta, ks. *Lappalainen I* 1995 s. 379–385 ja *Ekelöf – Bylund – Boman III* 1998 s. 172–173.

¹²⁶ Oikeudenkäynnissä annetun tuomion ennakkovaikutus myöhempään prosessiin ei ole riittävä syy sille, että vireillä olevalla prosessilla olisi lis pendens -vaikutus. Ks. *Ekelöf – Bylund – Boman III* 1998 s. 174.

kanteen hyväksyvällä tuomiolla on esinekohtaiseen vaatimukseen perustuvassa erillisessä oikeudenkäynnissä ja päinvastoin) palataan tarkemmin jäljempänä jaksossa 6.4.

4.3.2 Tuomioistuimen kokoonpano hypoteekkikanneasioissa

Suorituksen vaatiminen panttioikeuden nojalla kiinnityspanttikohteen arvosta on lähtökohtaisesti normaali siviilioikeudellinen riita-asia. Tällöin kantajan vaatimuksen käsittelee ensimmäisenä asteena toimivaltainen alioikeus (käräjäoikeus) riippumatta siitä, kohdistuuko vaatimus kiinteistöön, yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen vai kulkuneuvoon.¹²⁷ Normaalit tuomioistuimen laillista kokoonpanoa riita-asioissa koskevat periaatteet ja sääntelyt tulevat lähtökohtaisesti sovellettaviksi myös hypoteekkikanteen käsittelyyn. Tämä tarkoittaa, että käräjäoikeus on päätösvaltainen käsittelemään ja ratkaisemaan hypoteekkikanneasian valmistelussa, kun käräjäoikeudessa on vain lainoppinut puheenjohtaja (OK 2:5.1:n 2-kohta).¹²⁸ Hypoteekkikanneasia voidaan myös pääkäsittelyssä ratkaista yhden tuomarin kokoonpanossa, jos asian laatu tai laajuus ei edellytä asian käsittelyä täysilukuisessa kokoonpanossa (OK 2:5.1:n 3-kohta).¹²⁹

Kuten tutkimuksen alussa¹³⁰ jo tilastolukujen valossa selvitettiin, valtaosa hypoteekkikanteista on ns. *summaarisia asioita*, jolloin asia ratkaistaan käräjäoikeudessa kirjallisessa valmistelussa ilman erillistä pääkäsittelyä tai edes suullista valmistelutuntia. Tuomioistuimen kokoonpanon kannalta tämä tarkoittaa, että *valtaosa* hypoteekkikanteista käsitellään *yhden tuomarin kokoonpanossa*. Myös siltä osin kuin kyse on ollut muutoin kuin kirjallisessa valmistelussa ratkaistuista kiinnityspanttijutuista, valtaosa niistä ratkaistaan yhden tuomarin kokoonpanossa. Vain erittäin harvoin (vuosittain määrä on vaihdellut 0–2 %:n välillä kaikista kiinnityspanttijutuista) kiinnityspanttiasia ratkaistaan pääkäsittelyssä kolmen tuomarin kokoonpanossa.

Tilastotietojen¹³¹ perusteella voidaan todeta, että vuosina 1997–2003 kiinnityspanttijuttuja ratkaistiin kolmen tuomarin kokoonpanossa seu-

¹²⁷ Poikkeus tästä yleisen käräjäoikeuden asiallisesta toimivallasta voi kuitenkin tulla kyseeseen eräissä tapauksissa merioikeudellisten saatavien perinnässä aluksen arvosta. Ks. jäljempänä jakso 4.3.3.3.

¹²⁸ Yhden tuomarin kokoonpanosta riita-asioissa tarkemmin ks. *Lappalainen* I 1995 s. 131–135, *Virolainen* 1995 s. 427–428 ja *Lappalainen* 2002 s. 23–25. Ks. myös HE 2001:32 s. 25–28.

¹²⁹ Kolmen lainoppineen jäsenen kokoonpanosta tarkemmin ks. *Lappalainen* I 1995 s. 130–131, *Virolainen* 1995 s. 425–426 ja *Lappalainen* 2002 s. 29. Yleisesti kollegiaalisista ja yhden tuomarin kokoonpanoista ks. *Ekelöf – Edelstam* I 2002 s. 116–117.

¹³⁰ Ks. jakso 1.1.1.

¹³¹ Tiedot (lukuun ottamatta vuotta 1997, jonka osalta lähteenä on Tilastokeskus 1997 s. 278) perustuvat internetistä Tilastokeskuksen StatFin-tilastopalvelusivuilta osoitteesta www.stat.fi ilmeneviin lukuihin (viittauspäivä 30.6.2004).

raavasti: vuonna 1997 yhteensä 7, vuonna 1998 yhteensä 3, vuonna 1999 yhteensä 10, vuonna 2000 ei yhtään, vuosina 2001 ja 2002 kumpanakin vain 1 ja vuonna 2003 yhteensä 7.

KOL 19 §:n nojalla laamanni voi kirjallisella määräyksellä delegoida lainkohdassa luetellut yksinkertaisiksi katsotut lainkäyttöasiat *kansliahenkilökuntaan* kuuluvan henkilön ratkaistaviksi. Näihin yksinkertaisiin lainkäyttöasioihin kuuluvat yhtenä asiaryhmänä OK 5:3:ssa tarkoitetuissa summaarisissa asioissa a) yksipuolisen tuomion antaminen, b) tuomion antaminen, kun vastaaja on myöntänyt kanteen ja c) päätöksen tekeminen asian jättämisestä sillensä, kun kantaja on peruuttanut kanteen eikä vastaaja vaadi tuomiota (KOL 19.1 §:n 2-kohta). Jos kansliahenkilökuntaan kuuluvan henkilön ratkaistavaksi tuleva asia on laaja, tulkinnanvarainen tai muutoin vaikea ratkaista, se on siirrettävä notaarin tai käräjäoikeuden lainoppineen jäsenen ratkaistavaksi (KOL 19.2 §).

KOL 19 §:n tavoitteena on mahdollistaa tiettyjen rutiiniluontoisten asiaryhmien siirtäminen muiden kuin tuomarien ratkaistavaksi, jotta tuomarit voisivat keskittyä varsinaista juridista harkintaa vaativiin asioihin.¹³² KOL 19 §:n sanamuoto ei näyttäisi asettavan estettä sille, etteikö kansliahenkilökuntaankin kuuluva henkilö voisi ratkaista myös hypoteekkikanneasioita KOL 19 §:n asettamissa rajoissa.¹³³ Valtaosa kiinteistöhypoteekkiasioista on nimenomaan OK 5:3:n mukaisella ns. suppealla haastehakemuksella vireille pantavia, tietyn määräistä saamista koskevia riidattomia summaarisia asioita, jotka ratkaistaan yksipuolisella tuomiolla.

Tältä osin voidaan viitata myös notaarin toimivaltaa koskevan KOL 17 §:n ja kansliahenkilökuntaa koskevan KOL 19 §:n tietyntylaiseen yhtenevyyteen. KOL 17.1 §:n 1c-kohdan nojalla laamanni voi määrätä virassa kaksi kuukautta toimineen notaarin *käsittelemään ja ratkaisemaan OK 5:3:ssä ja 5:14:ssä tarkoitettuja asioita*. Säännöksen perusteella on selvää, että määräyksen nojalla notaarilla on oikeus ratkaista myös OK 5:3:n mukaisia asioita, joissa on kyse saatavan vaatimisesta panttikohteen arvosta. Niin ikään selvää on, että näin myös käytännössä toimitaan. KOL 19.1 §:n 2-kohdan mukaisen määräyksen perusteella kansliahenkilökuntaan kuuluva voi puolestaan OK 5:3:n mukaisissa asioissa antaa yksipuolisia tuomiota tai myönnettyissä asioissa tuomiota ja kanteen peruutustilanteessa sillensäjättämisspätöksiä. KOL 19.1 §:n 2-kohta ei

¹³² Ks. HE 1992:252 s. 13.

¹³³ Näin myös käytännössä (ainakin tilastolukujen perusteella) jonkin verran myös menetellään. Esim. vuosina 1998–2003 kansliavirkailijat ratkaisivat kiinnityspanttiasioita seuraavasti: vuonna 1998 yhteensä 44, vuonna 1999 yhteensä 37, vuonna 2000 yhteensä 16, vuonna 2001 yhteensä 9, vuonna 2002 yhteensä 7 ja vuonna 2003 yhteensä 16 kiinnityspanttiasiaa. Ks. Tilastokeskuksen StatFin-tilastopalvelusivut internetissä osoitteessa www.stat.fi (viittauspäivä 30.6.2004). Kansliavirkailijat siis ratkaisevat kaikista kiinnityspanttiasioista vuosittain noin 2–7 prosenttia. Suurimman osan eli noin 50–65 prosenttia kiinnityspanttijutuista ratkaisevat notaarit.

siis tee mitään eroa sen suhteen, onko kyseessä panttivastuuseen perustuva vaatimus vai tavallinen henkilökohtaiseen vaatimukseen perustuva vaade. Säännös ainoastaan rajoittaa kansliahenkilökuntaan kuuluvan toimivaltaa sen suhteen, *missä tilanteissa* hän saa asian ratkaista.

Suoritusvaatimus panttikohteen arvosta muiden kiinnitysperusteisten panttioikeuksien kuin kiinteistöjen osalta perustuu yleensä edelleen panttikohteeseen kiinnitettyyn juoksevaan velkakirjaan (haltijavelkakirjaan tai määrännäisvelkakirjaan), jolloin sovellettavaksi tulee myös OK 5:14. Kun KOL 19 §:n mukaan kansliahenkilökuntaan kuuluva ei voi ratkaista juoksevaan sitoumukseen perustuvia vaatimuksia, kansliahenkilöstö ei voi ratkaista myöskään kiinnitettyyn haltijavelkakirjaan perustuvaa panttikohteen arvoon kohdistuvaa vaatimusta. Tämä sulkee yleensä yritys kiinnityksen alaiseen omaisuuteen ja kulkuneuvo-kiinnitysobjekteihin kohdistuvat suoritusvaatimukset kansliahenkilökunnan toimivallan ulkopuolelle. Sen sijaan koska panttikirja ei enää MK:n mukaan ole (juokseva) velkakirja,¹³⁴ OK 5:14:n soveltaminen kiinteistöhypoteekkiasiaissa ei tule kyseeseen, ellei itse kääresaaminen perustu juoksevaan sitoumukseen. Näin ollen tältäkin osin ei ole suoraan laista johtuvaa estettä sille, että kansliahenkilökunta käsittelee nimenomaan kiinteistöhypoteekkikanneasioita KOL 19 §:n mukaisissa rajoissa.¹³⁵

Tuomioistuimen kokoonpano summaarisissa hypoteekkiasioissa on erityisesti oikeudenkäynnin *varmuustavoitteeseen* liittyvä kysymys: kansliahenkilökunnan ratkaisuvallalta merkitsee periaatteessa oikeudenkäynnin varmuusperiaatteesta tinkimistä, koska asian ratkaisee lainopillista koulutusta vailla oleva henkilö. Vastapunnuksena puolestaan on, että kansliahenkilökunnan ratkaisuvallalta merkitsee ylipäätään koko lainkäytön suorien kustannusten alentumista (nopeus lisääntyy ja henkilöstökustannukset laskevat), kun tuomitsemistoimintaan voidaan käyttää entistä laajemmin tuomioistuimen henkilöstöresursseja. Varmuusperiaatteen painoarvoa tässä yhteydessä kuitenkin korostaa se, että hypoteekkiasioden panttioikeudellinen ulottuvuus lähtökohtaisesti lisää niiden vaikeusastetta verrattuna tavanomaisiin velkomusjuttuihin. Niihin myös liittyy (jäljempänä tässä tutkimuksessa esitettävän tavoin) viran puolesta huomioon otettavia ja tarkastettavia seikkoja. Varmuusperiaatteen merkitystä alleviivaa vielä sekin, että kiinteistöhypoteekkituomioon liittyvästä automaattisesta ulosmittausvaikutuksesta johtuen tuomiolla voi olla huomattavia vaikutuksia mui-

¹³⁴ Panttikirja on ainoastaan todistus vahvistetusta kiinnityksestä (MK 15:2.1 ja MK 16:5). Ks. myös *Havansi* 1996a s. 15 ja Ruotsin osalta esim. *Kärrberg SvJT* 1985 s. 716.

¹³⁵ Kansliahenkilökunnan mahdollisuus käsitellä nykyisin kiinteistöhypoteekkiasioita KOL 19 §:n nojalla on siis seurausta nimenomaan siitä, että uuden MK:n mukaan panttikirja ei enää ole juokseva sitoumus. Vaikka kiinnitysdokumentin luonne tässä suhteessa on MK:n myötä muuttunut, muutos ei ole muuttanut itse hypoteekkiprosessia ja siinä viran puolesta selvitettäviä seikkoja.

denkin kuin oikeudenkäynnin osapuolten asemaan. Vastaavasti hypoteekki-asioiden kokonaismäärä ei ole niin suuri, että asioiden siirtämisellä kansliahenkilökunnan ratkaistavaksi olisi ratkaisevaa merkitystä koko lainkäytön taloudellisuustavoitteen osalta. Edellä mainituilla perusteilla onkin syytä jo de lege lata lähteä siitä, että kansliahenkilökunnan ei tulisi ratkaista hypoteekkiasioita. Ne kuuluvat (ja mikäli tällaisia asioita on tullut kansliahenkilökunnan ratkaistavaksi, ne tulee KOL 19.2 §:n mukaisesti siirtää) notaarien tai käräjäoikeuden lainoppineiden jäsenten ratkaistaviksi.¹³⁶

Edellä omaksuttua tulkintaa tukee osaltaan se, että KOL 19.1 §:n 2-kohtaa säädettäessä lienee jonkinlaisena lähtökohtana pidetty päätäntävällän siirtämistä kansliahenkilökunnalle nimenomaan sellaisissa velkomusasioissa, *joihin ei liity panttivakuutta*. KOL 19.1 §:n perusteluissa todetaankin, että KOL 19.1 §:n 2-kohdassa tarkoitettu OK 5:3:n mukainen summaarinen menettely velkomusasioissa on rinnastettu nimenomaan alioikeusuudistusta edeltäneeseen *maksamismääräysmenettelyyn*.¹³⁷ Maksamismääräysmenettelyssähän ei voitu tutkia asiaa, joka koski suorituksen vaatimista kiinnitetyn panttikohteen arvosta. Maksamismääräysmenettely koski ainoastaan henkilökohtaista maksuvelvollisuutta.¹³⁸

4.3.3 Oikeuspaikka eli tuomioistuimen alueellinen toimivalta

4.3.3.1 Kiinteistöhypoteekkikanne

Kiinteistöhypoteekkikanteen oikeuspaikka on OK 10:14a.1:n mukaan kiinteistön sijaintipaikan mukainen käräjäoikeus eli ns. *forum rei sitae* (perustuipa hypoteekkikanne sitten kiinnityspäätöseen panttioikeuteen tai legaaliseen panttioikeuteen). Tämä on lainkohdan mukaan oikea oikeuspaikka silloinkin, kun saamista haetaan kiinteistöön kohdistuvan vaatimuksen ohella *samalla kertaa myös pantinomistaja-velalliselta henkilökohtaisen velkavastuun perus-*

¹³⁶ Näin siis vaikka se, että kansliahenkilökuntaan kuuluva KOL 19.1 §:n 2-kohdan mukaisen delegointimääräyksen nojalla ratkaisee kiinteistöhypoteekkikanteen KOL 19 §:n asettamissa rajoissa, ei tarkoita, että ratkaisija olisi ylittänyt muodollisen toimivaltansa (ja tuomiota näin ollen rasittaisi tuomiovirhe).

Ks. myös *Lappalainen I* 1995 s. 134, joka oikeusturvasyistä on ylipäättään suhtautunut varauksellisesti KOL 19 §:ään siltä osin, kun varsinaisia tuomitsemistehtäviä siirretään pois lainopillisen koulutuksen saaneilta tuomareilta (ja auskultanteilta).

¹³⁷ Ks. HE 1992:252 s. 13: ”Tehtäviä, joissa päätösvaltaa olisi mahdollista siirtää, voisivat olla esimerkiksi *maksamismääräysmenettelyä vastaava* oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 3 §:ssä tarkoitettu summaarinen menettely velkomusasioissa, lainhuudatus- ja kiinnitysasioiden ratkaiseminen sekä eräät rekisteröimistehtävät ja muut sellaiset.” (Kurs. tässä.)

¹³⁸ Ks. HE 1954:6 s. 2 ja *Lager* 1988 s. 204. Ks. myös KM 1966:B 80 s. 13. Vrt. *Havansi* 1992a s. 417.

teella.¹³⁹ Kiinteistöforumsääntelyn taustalla olevia perusteita ovat mm. ”aluekohtaisen herruuden” säilyttäminen kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuimella, näytön esittämisen mahdollisuus, kirjaamisnäkökohdat ja kiinteistöforumin helppo paikannettavuus.¹⁴⁰

Kiinteistöhypoteekkiasioissa keskeisimpinä kiinteistöforumsääntelyn perusteista voidaan pitää kirjaamisnäkökohtia ja forumin helppoa paikannettavuutta. Pantinhaltija tietää jo panttioikeussuhdetta perustettaessa, että mahdollinen suoritusriita käsitellään kiinteistöforumissa riippumatta siitä, kehen henkilöön panttioikeus siinä vaiheessa kohdistuu. Myös kiinteistöforumsääntelyn voidaan siis tietyllä tavalla nähdä suojaavan pantinhaltijaa kiinteistön omistusoikeuden muutoksia vastaan. Toisaalta kiinteistöforum varmistaa kiinteistöä koskevien tietojen ajantasaisuuden, kun sama tuomioistuin, joka antaa ulosmittausvaikutuksen sisältävän tuomion, myös vastaa kiinteistö koskevien tietojen (ml. ulosmittaustietojen) kirjaamisesta rekisteriin.

OK 10:14a.1:n oikeuspaikkasäännös on *yksinomainen* ja *indispositiivinen*.¹⁴¹ Toimivalta tutkia kiinteistöhypoteekkikanne on siten ainoastaan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudella eikä oikeuspaikasta voida sopia toisin. Mikäli yhdistetty maksuvaatimus esitetään vastaajan yleisessä oikeuspaikassa, vaatimus on jätettävä viran puolesta tutkimatta kiinteistöön kohdistuvan vaatimuksen osalta (OK 10:11).¹⁴²

Mitään estettä ei ole sille, että panttivelkoja tyytyy pelkään henkilökoh-
taiseen velkomukseen pantinomistaja-velallista vastaan (silloin kun pan-
tinomistaja on myös henkilökohtaisessa velkavastuussa saatavasta). Täl-
löin oikeuspaikkana on OK 10:1.1:n mukainen forum. Jos pantinomis-
taja jo nostettuaan henkilökohtaisen velkomuksen nostaa myös erillisen
panttivastuuseen perustuvan suoritusvaatimuksen, tämä kanne on käsi-
teltävä OK 10:14a.1:n mukaisesti kiinteistön sijaitsemispaikan tuomio-
istuimessa. Sitä ei voida yhdistää henkilökohtaista saamisvaatimusta

¹³⁹ Jos kiinteistöhypoteekkikanne hyväksytään yksipuolisella tuomiolla, luonnollisesti myös takaisinsaantikanteen oikeuspaikka on kyseinen forum rei sitae (OK 12:15.1). Ks. myös KKO 1983 II 35.

¹⁴⁰ Ks. *Havansi* LM 1980 s. 720–725.

¹⁴¹ Käsitepareista yksinomainen/valinnainen oikeuspaikka ja dispositiivinen/indispositiivinen oikeuspaikka ks. *Lappalainen* I 1995 s. 203–204 ja *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 22–24.

¹⁴² Myös Ruotsissa toimivaltainen tuomioistuin käsittelemään kanteen, jolla vaaditaan suoritusta kiinnitetystä ja panttina olevasta kiinteistöstä, on vain kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuin (RB 10:10). Tässä oikeuspaikassa voidaan samalla kertaa nostaa kanne myös kiinteistön omistajaa vastaan tämän henkilökohtaisen suoritusvastuun perusteella (RB 10:11). Ks. *Gärde – Engströmer – Strandberg – Söderlund* 1994 s. 89–91, *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 28 ja 33, *Fitger* I 2000 s. 157–159 ja *Lindell* 2003 s. 177–179. On huomattava kuitenkin, että sikäli kun suoritusta vaaditaan maksamismääräysmenettelyssä, maksamismääräyshakemus voidaan tehdä myös vas-
taajan kotipaikan ulosottoviranomaiselle, vaikka kyseessä olisi suorituksen vaatiminen kiinteis-
tön arvosta. Maksamismääräysmenettelyssä forumsäännökset ovat muutoinkin varsin joustavat.
Ks. Prop. 1989/90:85 s. 104–107 ja *Hägglman – Boström – Linders* 1999 s. 45–51.

koskevaan juttuun. Tämä johtuu kiinteistöforumin yksinomaisuudesta. Sen sijaan jos pantinhaltija-velkoja on alun perin ainoastaan esittänyt hypoteekkipannevaatimuksen, pantinomistaja-velallinen on velvollinen vastaamaan myös myöhemmin nostettuun henkilökohtaiseen velkomukseen perustuvaan suoritusvaatimukseen samassa OK 10:14a.1:n mukaisessa tuomioistuimessa, vaikka kanteita ei ole nostettu samalla kertaa. Tätä voidaan perustella OK 18:6:lla ja sillä, että OK 10:14a.1 oikeuttaa käsittelemään myös henkilökohtaisen velkomuksen kiinteistöforumissa. Edellytyksenä kuitenkin on, että hypoteekkiasia on edelleen ratkaisematta ja kyseiset vaatimukset voidaan vielä hankaluuksitta käsitellä samassa oikeudenkäynnissä.

Periaatteessa on myös mahdollista, että henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvan velkasuhteen oikeuspaikasta on tehty OK 10:11:n mukaisesti erillinen oikeuspaikkasopimus, joka osoittaa käsittelemään tätä oikeussuhdetta koskevat riitaisuudet muussa kuin saatavan vakuutena olevan kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuimessa. Koska henkilökohtaiseen velkavastuuseen ja panttivastuuseen perustuvat kanteet voidaan nostaa ja käsitellä *toisistaan riippumatta*, henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvaa velkomuskannetta ei tällöin voida käsitellä OK 10:14a.1:n mukaisessa kiinteistöforumissa, vaikka vaatimukset olisi esitetty samanaikaisesti (ja samassa kannekirjelmässä). Sen sijaan tuomioistuimen on jätettävä henkilökohtainen saamisvaatimus tutkimatta, jos velallinen vetoaa oikeuspaikkasopimukseen.

OK 10:14a.1 siis *mahdollistaa* pantinomistajan henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvan suoritusvaatimuksen käsittelyn samassa oikeuspaikassa panttivastuuvaatimuksen kanssa *mutta ei ole* henkilökohtaisen saamisvaatimuksen osalta *absoluuttinen* oikeuspaikkasäännös. OK 10:11:n mukaisesti sovitun tuomioistuimen toimivalta päinvastoin sulkee pois muiden tuomioistuinten toimivallan¹⁴³ eli tässä tapauksessa kiinteistöforumin toimivallan käsitellä henkilökohtaiseen velkasuhteen liittyvää suoritusvaatimusta. Näin ollen henkilökohtaiseen suoritusvaatimukseen perustuva riita-asia on käsiteltävä oikeuspaikkasopimuksen mukaisessa oikeuspaikassa.

Jos kyseessä on yhdistetty maksuvaatimus *kahta eri henkilöä* eli kiinteistön omistajaa vastaan hypoteekkipanteena ja tavallisena velkomuksena henkilökohtaista velallista vastaan (vierasvelkapanttaus), nousee esille kysymys, onko myös tässä tilanteessa mahdollista käsitellä vaatimukset samassa tuomioistuimessa. *Havansi* on todennut, että tällaisten kanteiden käsittely yhdessä on mahdollinen *subjektiivisena kumulaationa* eli saman kantajan kanteina kahta erillistä vastaajaa vastaan. Hän on perustellut tätä lähtökohtaa sillä, että henkilökohtaiseen velkomukseen perustuvan kanteen ja hypoteekkipanteen voidaan ainakin pääsääntöisesti katsoa johtuvan OK 18:2:n vaatimalla tavalla olennaisesti samasta perusteesta.¹⁴⁴ *Havansin* mukaan kyseinen kumulaatio saattaa

¹⁴³ Ks. Lappalainen I 1995 s. 232–233.

¹⁴⁴ *Havansi* 1996a s. 287.

kuitenkin estyä oikeuspaikkanormituksen takia, sillä OK 18:7 edellyttää saman alioikeuden alueellista toimivaltaa. *Havansi* lähtee siitä, että henkilökohtainen velallinen, joka ei samalla ole panttikiinteistön omistaja, ei ole velvollinen vastaamaan OK 10:14a.1:n mukaisessa kiinteistöforumissa. Poikkeuksena tästä lähtökohdasta ovat vain tilanteet, joissa kyseinen kiinteistöforum samalla on velallisen yleinen oikeuspaikka (OK 10:1.1), kiinteistötuomioistuin jonkun erityisen oikeuspaikkanormin (esim. OK 10:1.2:n) perusteella on toimivaltainen käsittelemään henkilökohtaista velallista vastaan ajettavan kanteen taikka velallinen on prorogaatiosopimuksen sitoma (OK 10:11).¹⁴⁵ *Havansi* myös suhtautuu kielteisesti mahdollisuuteen käsitellä em. kanteet samassa forumissa OK 10:7:n tai 10:7a:n nojalla.¹⁴⁶ *Havansi* on perustellut forumkantaansa lainsäätäjän tarkoituksella (OK 10:14a:n esitöillä) ja rationaalisuusnäkökohdilla.

Lappalainen on oikeuspaikkakysymyksen osalta yleisesti todennut, että hypoteekkikanteen yhteydessä voidaan OK 10:14a.1:n mukaan tutkia myös velallisen henkilökohtaista velkavastuuta koskeva kanne, vaikka velallisen yleisenä oikeuspaikkana olisikin toinen tuomioistuin.¹⁴⁷ *Lappalainen* ei tarkemmin ole perustellut lausumaansa, ja hän lieneekin pitänyt silmällä lähinnä vain tilannetta, jossa *kiinteistön omistaja itse* on samalla myös henkilökohtaisesti vastuussa saatavasta.¹⁴⁸

Jokela – Kartio – Ojanen on (tarkoittaen henkilökohtaisen velallisen ja pantinomistajan *erillisyyttä* sekä em. *Lappalaisen* kantaan viitaten) todennut,

¹⁴⁵ *Havansi* 1996a s. 288.

¹⁴⁶ *Havansi* 1996a s. 288: ”Sen sijaan OK 10:7 tai 10:7a eivät voine tässä johtaa ’forum-kyseyteen’.”

¹⁴⁷ *Lappalainen* I 1995 s. 220–221.

¹⁴⁸ Tämä käy ilmi erityisesti niistä lähteistä, joihin *Lappalainen* I 1995 s. 220–221 tässä yhteydessä viittaa: *Lappalainen* toteaa mm. *Havansin* (LM 1980 s. 842–843) suosittaneen tällaista tulkintaa jo ennen OK 10:14a:n säätämistä. *Havansi* on mainitussa artikkelissa käsitellyt nimenomaan tilannetta, jossa *panttikiinteistön omistaja on samalla itse henkilökohtainen velallinen*. Lisäksi voidaan todeta, että tosiasiaassa *Havansi* (LM 1980 s. 842–843) on suosittanut velkojan henkilökohtaisen maksuvaatimuksen ja kiinteistöön kohdistuvan vaatimuksen käsittelyä kiinteistöforumissa vain, kun kyseessä on ollut kiinteistön maksamaton kauppahinta ja siihen vanhan (vuoden 1734) maakaaren aikana liittynyt panttioikeus. Sen sijaan tavallisesta kiinnityspohjaisesta ja sopimusperusteisesta kiinteistöluotonannosta *Havansi* toteaa mainitussa yhteydessä, että luotonsaaja-kiinteistönomistajan on saatava vastata henkilökohtaiseen vastuuseen perustuvassa velkomusasiassa kotipaikkansa tuomioistuimessa, vaikka luoton vakuutena olisi kiinteistövaakuus. Vastaavalla tavalla *Tirkkonen* I 1974 s. 261.

Lainhaun osalta tämä oikeustilanne, jonka mukaan henkilökohtaisessa velkavastuussa olleen kiinteistön omistaja ei ollut velvollinen vastaamaan kiinteistöforumissa henkilökohtaisen velkavastuun nojalla, muuttui vuonna 1986 UL 2:3:n muutoksella. Tällöin ko. säännöksen 2 momentin ensimmäinen virke muutettiin muotoon ”[j]os saamista haetaan yksinomaan tai henkilökohtaisen velkomuksen ohella 2 §:n mukaisesti kiinteästä omaisuudesta, hakemuksen käsittelee omaisuuden sijaintipaikkakunnan ulosotonhaltija”. Ks. muutoksesta HE 1985:234 s. 10. OK 10:14a.1:n edeltäjä on juuri kyseinen UL:n kumottu säännös. Alkuperäisessä muodossaan UL 2:3 johti siihen, että vaikka kyseessä oli yksi ja sama henkilö, henkilökohtaisen saamisoikeuden ja esinevastuun perusteella vaatimukset tuli esittää eri ulosotonhaltijoiden luona, jollei kiinteistöforum ollut samalla henkilökohtaisen velallisen forum. Ks. *Forsman* 1896 s. 67.

että henkilökohtainen velkomus ja hypoteekkivelkomus voidaan konneksiteetin vuoksi käsitellä myös kiinteistöforumissa. Samaa saamista koskevien kanteiden käsittely yhdessä on *Jokela – Kartio – Ojanen* mukaan tarkoituksenmukaista.¹⁴⁹

Mikä sitten on perustelluin tulkinta: voidaanko kahta eri henkilöä (panttina olevan kiinteistön omistajaa ja toisaalta henkilövelallista) vastaan nostetut kanteet käsitellä samassa, kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuimessa vai onko henkilökohtaisen velkavastuun nojalla ajettava erikseen kannetta henkilökohtaisen velallisen yleisessä oikeuspaikassa? Erityisesti velallisen oikeusturvaa ja puolustautumismahdollisuuksia korostavat näkökohdat puoltavat sitä, että henkilökohtainen velkomus olisi käsiteltävä velallisen yleisessä oikeuspaikassa eikä hän olisi velvollinen vastaamaan kiinteistöforumissa. Toisaalta sen puolesta, että henkilökohtainen velkomus voitaisiin käsitellä kiinteistöforumissa, voidaan ensinnäkin todeta, että OK 10:14a.1:ssa ei ehdottomasti vaadita henkilökohtaisen velallisen ja kiinteistön omistajan ykseyttä.¹⁵⁰ Näin ollen ko. säännöksestä ei ole luettavissa estettä sille, etteikö erillinenkin henkilökohtaisesti velkavastuussa oleva velallinen joutuisi jo suoraan OK 10:14a.1:n perusteella vastaamaan kiinteistöforumissa. On toki myönnettävä, että säännöksen perusteluissa on lähinnä pidetty silmällä tilannetta, jossa kiinteistön omistaja ja henkilökohtainen velallinen ovat yksi ja sama henkilö.¹⁵¹ Tämä ei silti ehdottomasti oikeuta lähtemään siitä, että henkilökohtainen velallinen, joka ei ole kiinteistön omistaja, ei olisi velvollinen vastaamaan kanteeseen forum rei sitaessa jo pelkästään OK 10:14a.1:n nojalla.

Henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan velallisen velvollisuutta vastata kiinteistöforumissa hypoteekkikanneasian yhteydessä voidaan perustella etenkin *asiayhteyteen* perustuvaa oikeuspaikkaa koskevilla säännöksillä.¹⁵² OK 10:7a.1:n mukaan eri vastaajia vastaan nostettavat kanteet voidaan kaikki tutkia siinä tuomioistuimessa, jossa joku vastaajista on velvollinen vastaamaan, jos kanteet nostetaan samanaikaisesti ja ne johtuvat olennaisesti samasta perus-

¹⁴⁹ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 574–575.

¹⁵⁰ OK 10:14a.1: ”[j]os saamista haetaan yksinomaan tai henkilökohtaisen velkomuksen ohella –”.

¹⁵¹ Säännöksen perusteena on todettu olleen tarve ottaa lakiin selkeä oikeuspaikkaa koskeva säännös sen tilanteen varalle, jossa *panttivastuussa oleva kiinteistön omistaja on samalla myös henkilökohtaisessa vastuussa velasta*. Ks. HE 1990:15 s. 91. Perusteluissa on säännöksellä ratkaistun tilanteen osalta viitattu nimenomaan aikaisemmin oikeuskirjallisuudessa esitettyihin näkemyksiin, joiden mukaan henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuva kanne olisi käsiteltävä vastaajan yleisessä oikeuspaikassa, vaikka velallinen olisi samalla kiinteistön omistaja.

¹⁵² Asiayhteyteen perustuvien forumsäännösten tarkoituksena on mahdollistaa toisiinsa liittyvien mutta eri vastaajiin kohdistuvien kanteiden käsittely samassa tuomioistuimessa ja siten myös samassa oikeudenkäynnissä. Nämä forumsäännökset ovat siten kiinteässä yhteydessä kumulaatiota koskeviin OK 18 luvun säännöksiin. Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 211–212.

teesta (forum connexitatis). Säännös mahdollistaa sen, että forumina, johon kaikki vastaajat haastetaan, voi olla jokin muukin tuomioistuin kuin jonkun vastaajan yleinen oikeuspaikka.¹⁵³ Absoluuttisia forumeita (ja siten myöskään OK 10:14a.1:a) OK 10:7a ei kuitenkaan syrjäytä.¹⁵⁴

OK 10:7a.1 koskee kanteita, jotka OK 18:2:n nojalla on käsiteltävä samassa oikeudenkäynnissä. OK 18:2:ssä säädetään, että kantajan useita vastaajia samanaikaisesti nostamat kanteet on käsiteltävä samassa oikeudenkäynnissä (subjektiivinen kumulaatio), jos ne johtuvat *olennaisesti samasta perusteesta*. Kumulaatio OK 18:2:n nojalla on kumulaation edellytysten täyttyessä pakollista.¹⁵⁵ Keskeinen kysymys OK 10:7a.1:a ja OK 18:2:ää sovellettaessa on, milloin kanteet johtuvat olennaisesti samasta perusteesta. Säännösten perusteluissa ei ole tarkemmin otettu kantaa siihen, mitä ilmaisulla ”olennaisesti samasta perusteesta” tarkoitetaan, vaan ainoastaan annettu joitakin esimerkkejä tilanteista, joissa kanteet on käsiteltävä yhdessä.¹⁵⁶

Perusteella tarkoitetaan em. säännöksissä sitä oikeustositseikastoa, johon kantajan tulee haastehakemuksensa tueksi vedota.¹⁵⁷ *Ekelöf – Bomanin* mukaan kumulaatio edellyttää tällöin,¹⁵⁸ että eri kanteet perustuvat osaksi samoihin oikeustositseikkoihin (”rättsfakta *delvis är desamma*”). Esimerkkinä *Ekelöf – Boman* esittää velkojan sekä velallista että takaajaa vastaan nostamat kanteet saman velan maksamatta jättämisen perusteella, jolloin sama *velaksianto* on molemmille kanteille olennainen yhteinen piirre.¹⁵⁹ Samalla kannalla on *Ekelöf – Bomaniin* viitaten myös *Virolainen*.¹⁶⁰ *Lappalainen* on puolestaan todennut, että kannevaatimuksen tueksi vedottujen oikeustositseikkojen ”tulee olla *keskeisiltä osiltaan yhteisiä*”. Tavallisesti yhteinen tekijä on joko sama oikeustoimi (esim. velaksiantosopimus) taikka sopimussuhteen ulkopuolinen toiminta tai toimenpide.¹⁶¹

Kun tarkastellaan niitä oikeustositseikkoja, jotka liittyvät henkilökoh-taisen saamissuhteeseen ja sen vakuutena olevaan kiinnityspanttivakuu-teen perustuviin kannevaatimuksiin, oikeustositseikkojen voidaan sanoa olevan pitkälti yhteisiä molemmille kanteille. Velkasuhteen kanneperus-teet ovat saatavan syntyminen, erääntyminen ja maksun laiminlyönti.

¹⁵³ Sen sijaan OK 10:6:ää ja OK 10:7:ää on tulkittu niin, että ko. säännösten asiayhteysforum tulee sovellettavaksi vain silloin, kun juttu kuuluu kaikkien vastaajien osalta yleiseen oikeuspaikkaan. Ks. tarkemmin *Koulu* DL 1987 s. 657–658.

¹⁵⁴ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 212.

¹⁵⁵ Ks. *Virolainen* 1994 s. 275–277.

¹⁵⁶ Ks. HE 1990:15 s. 89–90 ja 121. Esimerkkinä tällaisista yhdessä käsiteltävistä kanteista esitetään mm. velkomiskanteet useita saman sopimuksen perusteella vastuussa olevia velallisia vastaan.

¹⁵⁷ Ks. *Virolainen* 1994 s. 276 ja *Lappalainen* I 1995 s. 431.

¹⁵⁸ OK 10:7a ja OK 18:2 ovat lähes samansisältöiset Ruotsin RB 10:14:n ja RB 14:2:n kanssa, joten tältä osin voidaan tukeutua pitkälti myös Ruotsissa omaksuttuihin tulkintoihin.

¹⁵⁹ *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 166–167.

¹⁶⁰ *Virolainen* 1994 s. 276.

¹⁶¹ *Lappalainen* 1994 s. 258. Ks. myös *Jokela* II 2002 s. 248.

Vastaavasti hypoteekikanteen kanneperusteet ovat panttioikeuden syntyminen, erääntyminen ja suorituksen puuttuminen.¹⁶² Kun panttioikeuteen liittyy henkilökohtainen saamisoikeus, panttioikeuden syntyminen on sidottu tiiviisti tähän henkilökohtaiseen saamisoikeuteen, sillä henkilökohtainen saamisoikeus on tällöin panttioikeuden *causa*. Niin ikään panttioikeuden erääntyminen on sidottu henkilökohtaisen saamisoikeuden erääntymiseen,¹⁶³ ja myös maksun laiminlyönti on yhteinen oikeustositseikka molemmille vaateille. Vaikka panttaussopimukseen, kiinnitykseen ja panttikirjan hallinnansiirtoon liittyvät seikat koskevat ainoastaan velkojan ja pantinantajan välistä suhdetta, nimenomaan henkilökohtaiseen saamisoikeuteen liittyvät oikeustositseikat kuitenkin konstituivat keskeisesti myös panttikohteeseen kohdistuvan suoritusvaatimuksen perusteet. Näin ollen niin henkilökohtaiseen saamisoikeuteen kuin esinekohtaiseenkin saamisoikeuteen perustuvien kanteiden voidaan sanoa johtuvan olennaisesti samasta perusteesta.¹⁶⁴

Kun henkilökohtaiseen velkomukseen perustuvan kanteen ja kiinteistön panttivastuuseen perustuvan kanteen voidaan pääsääntöisesti katsoa johtuvan olennaisesti samasta perusteesta, myös *henkilökohtaisesti velasta vastuussa olevan vastaaja on velvollinen vastaamaan omalta osaltaan kanteeseen panttikiinteistön sijaintipaikan forumissa*, vaikka hän ei olisi panttikiinteistön omistaja.¹⁶⁵ Tätä näkemystä voidaan perustella myös reaalisilla *tarkoituksenmukaisuussyillä*. Esimerkiksi tilanteessa, jossa on riitaa henkilökohtaisen saatavan pätevyydestä (eli samalla siis panttauksen causasta), ei ole järkevää esittää näyttöä saman riitaisen asian osalta kahdessa tai jopa useammassa tuomioistuimessa erikseen. Asian käsittely yhdessä tuomioistuimessa nopeuttaa perimisprosessia ja alentaa kustannuksia, jolloin se on oikeudenkäynnin taloudellisuustavoitteen mukainen ratkaisu.¹⁶⁶ Forumsääntelyn ei saa antaa estää juttujen järkevää ja

¹⁶² Ks. edellä jakso 4.1.1.

¹⁶³ Henkilökohtaisen velkavastuun ja panttivastuun erääntyminen liittyvät tiiviisti toisiinsa myös silloin, kun panttivastuun ennakoerääntymisen perusteella pantinhaltijalla on oikeus periä henkilökohtaiseenkin velkavastuuseen perustuva saatava kokonaan ennenaikaisesti (mikä on lain nojalla mahdollista kulkuneuvokiinnitysten yhteydessä ja sopimusperusteisesti muutoinkin).

¹⁶⁴ Kuten edellä todettiin, myös *Havansi* 1996a s. 287 on todennut asian olevan näin, vaikka hän onkin suhtautunut torjuvasti OK 10:7a:n soveltamiseen tässä yhteydessä.

¹⁶⁵ Näin siis myös *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 574–575, joka toteaa lisäksi, että alioikeuskäytännössään noudatetaan vakiintuneesti tätä lähtökohtaa.

¹⁶⁶ *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 167–168 painottaa kumulaation prosessiekonomista merkitystä, jolloin laissa asetettu vaatimus ”olennaisesti samasta perusteesta” edellyttäisi nimenomaan sitä, että samat seikat ovat riitaisia molemmissa (kaikissa) jutuissa.

Kumulaatio on kuitenkin prosessiekonomisesti järkevää, vaikka juttujen perustana olevat yhteiset seikat eivät olisikaan riitaisia, koska kumulaation vähentää mm. juttujen yhteenlaskettuja käsittelykertoja ja kokoa asiaa koskevan argumentaation yhteen oikeudenkäyntiin. Ks. *Lindell* 1993 s. 341 ja *Lindell* 2003 s. 223. Näin ollen tätä riitaisuusvaatimusta ei voida asettaa edellytykseksi kanteiden johtumiseen olennaisesti samasta perusteesta. Kumulaation hyödyistä ja haitoista ks. *Virolainen* 1994 s. 273. Eri kanteiden kumulaatiosta ja sen hyödyistä aikaisemmassa lainhakumenettelyssä ks. *Ahlbäck* LM 1967 s. 22–25.

tarkoituksenmukaista käsittelyä, vaan sääntelyn tulee sallia riittävä joustavuus. Näin myös prosessin tehokkuus paranee.

Myöskään henkilökohtaisen velallisen oikeusturvan, puolustautumismahdollisuuksien ja prosessin varmuustavoitteen ei voi sanoa loppujen lopuksi vaarantuvan siitä, että henkilökohtaisessa velkavastuussa oleva velallinen joutuu vastaamaan kiinteistöforumissa. Kun henkilökohtainen velallinen itse hankkii velkansa vakuudeksi erillisen kiinteistöpanntivakuuden, hän tietää jo velkasuhdetta perustettaessa, missä forumissa asia voidaan maksuhäiriötilanteessa käsitellä. Näin hän voi varautua asiaan etukäteen. Kiinteistöforum ei siis ole henkilökohtaisessa velkavastuussa olevalle velalliselle yllättävä tai kohtuuton forum eikä näin myöskään loukkaa oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn periaatetta.

Edellä omaksuttua tulkintaa voidaan vielä perustella takaustilannetta koskevalla analogialla. Vakiintuneesti on lähdetty siitä, että velkajan vaatimukset päävelallista ja takaajaa kohtaan voidaan käsitellä samassa oikeudenkäynnissä silloin, kun molemmat saamiset ovat eräntyneet.¹⁶⁷ Oikeuspaikka määräytyy tällöin OK 10:7a.1:n mukaan niin, että asia voidaan käsitellä sellaisessa forumissa, jossa joku vastaajista on velvollinen vastaamaan.¹⁶⁸ Vaatimukset voidaan siten käsitellä joko päävelallisen tai takaajan OK 10:1:n mukaisessa tuomioistuimessa.¹⁶⁹ TakL:ssa vierasvelkapanttaus ja takaus on nykyisin rinnastettu lakitasollakin pitkälti toisiinsa. Ei ole perusteltua, että päävelallinen olisi forumkysymyksen osalta eri asemassa sen perusteella, millainen vakuus luotolla on. Toisin sanoen kun hypoteekkvakuuteen perustuvan vaatimuksen oikeuspaikka määräytyy kiinteistön sijaintipaikan perusteella, henkilökohtaisessa velkavastuussa oleva velallinen (joka siis ei ole samalla kiinteistön omistaja) voisi vaatia velkavastuutaan koskevan riita-asian käsittelyä kotipaikkansa tuomioistuimessa mutta takausvakuuden ollessa kyseessä olisi kuitenkin velvollinen vastaamaan takaajan kotipaikan tuomioistuimessa, mikäli hänet sinne haastettaisiin. On myös huomattava, että toisin kuin kiinnityspanttitalanteessa takaustilanteessa oikeuspaikasta ei ole etukäteen edes varmuutta, jos takaajia on useita ja heillä kaikilla on eri forum domicilii.

Paitsi henkilökohtaisen velallisen ja pantinomistajan erillisyyys myös saatavasta vastuussa olevien *kiinteistöjen sijainti eri tuomiopiireissä* voi aiheuttaa oikeus-

¹⁶⁷ Ks. HE 1998:189 s. 71 ja *Hemmo* 2001 s. 307.

¹⁶⁸ Tällöin on kuitenkin huomattava, että mikäli oikeuspaikka perustuu oikeuspaikkasopimukseen, myös toisen osapuolen on oltava siihen sidottu. Ks. KKO 1991:5: ”Päävelan oikeuspaikkaa koskevaa ehtoa ei sovellettu, koska takaaja ei ollut tehnyt oikeuspaikkaa koskevaa sopimusta oikeudenkäymiskaaren 10 luvun 11 §:ssä säädetyllä tavalla.” Ks. myös KKO 1992:155.

¹⁶⁹ Ks. HE 1998:189 s. 71. Näin myös *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 168, joka toteaa OK 10:7a.1:a vastaavan RB 10:14.1:n osalta, että ”[d]etta stadgande möjliggör att borgenären kan kumulera käromålen mot huvudgäldenären och borgensmannen även då dessa är folkbokförda på olika håll. Och man må lägga märke till att borgenären inte blott kan stämma borgensmannen till gäldenärens forum domicilii utan även den senare till den domstol, där borgensmannen är folkbokförd”.

paikkaan liittyviä ongelmia. Saman saatavan vakuutena olevien kiinteistöjen sijainti eri tuomiopiireissä voi aktualisoitua ensinnäkin *vanhan maakaaren mukaisten yhteiskiinnitysten* osalta.¹⁷⁰ Toiseksi tällainen tilanne tulee esille myös *erilliskiinnitystilanteissa* silloin, kun *saman saatavan vakuutena* on kiinteistöjä, jotka sijaitsevat eri käräjäoikeuksien tuomiopiireissä.

OK 10:14a:stä sen paremmin kuin muistakaan OK:n säännöksistä ei käy ilmi, miten hypoteekikanteen osalta on meneteltävä, jos kanne koskee useampaa eri tuomiopiireissä sijaitsevaa kiinteistöä. *Selkeänä lähtökohtana* kiinteistöhypoteekikanteiden osalta on kuitenkin pidettävä, että *kanne on pantava erikseen vireille kunkin vakuutena olevan kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeudessa*. Tällainen menettely turvaa parhaiten kiinnitysrekisterin julkisen luotettavuuden, minkä huomioon ottaminen on nimenomaan kiinteistöhypoteekikanteen osalta tärkeää kiinteistöhypoteekkituomioon liittyvän ulosmittausvaikutuksen takia.¹⁷¹

Lappalainen on yleisellä tasolla (tarkoittamatta juuri nimenomaan hypoteekikannetta) todennut käytännön syiden puhuvan voimakkaasti sen puolesta, että eri tuomiopiireissä sijaitsevia kiinteistöjä koskevien kanteiden tulisi olla kokonaisuudessaan tutkittavissa tuomioistuimessa, jonka tuomiopiirissä jokin kanteessa tarkoitetuista kiinteistökohteista sijaitsee.¹⁷² *Lappalaisen* näkemys on perusteltu myös kiinteistöhypoteekkiprosessissa. Kun saamisen tai panttausitoumuksen pätevyydestä on riitaa, *tarkoituksenmukaisuussyyt* (mm. prosessi-ekonomia ja keskenään ristiriitaisten tuomioiden synnyn estyminen) ja *asianosaisten etu*¹⁷³ puoltavat myös hypoteekikanteen käsittelyä *kokonaisuudessaan jonkin saatavan vakuutena olevan kiinteistön forumissa*, vaikka vakuute-

¹⁷⁰ Sen sijaan uudessa maakaaressa yhteiskiinnityksen myöntämisen edellytyksenä on, että kiinteistöt sijaitsevat saman kirjaamisviranomaisen tuomiopiirissä (ks. MK 16:2.1:n 2-kohta).

Vanhoja yhteiskiinnityksiä on voimassa enintään vuoden 2006 loppuun saakka (10 vuotta MK:n voimaantulosta). Kun vanhat kiinnitetyt velkakirjat vaihdetaan panttikirjoihin, aikaisemmat yhteiskiinnitykset on muutettava vastaamaan uuden MK:n mukaisen yhteiskiinnityksen edellytyksiä. Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 552.

¹⁷¹ Tarkemmin kirjaamisesta forum rei sitae -sääntelyn yhtenä motiivina ks. *Havansi* LM 1980 s. 721–722.

¹⁷² *Lappalainen* I 1995 s. 221–222. – Ks. myös KKO 1986 II 60: ”Isä oli samalla lahjakirjalla lahjoittanut Tampereelta ja Pälkäneeltä oleville lapsilleen kaksi Sodankylässä olevaa kiinteistöä, määrälän myös Sodankylässä olevasta kiinteistöstä ja osuuden määrälään Längelmäellä olevasta kiinteistöstä. Takaisinsaantikanteella lahjoitusta vaadittiin peräytettäväksi isän konkurssipesään. Oikeudenkäymiskaaren 10 luvun säännökset eivät suoranaisesti ratkaisseet, voitiinko kanne käsitellä samassa tuomioistuimessa. Kun tarkoituksenmukaisuussyyt ja asianosaisten etu perustelivat yhteistä käsittelyä ja vastaajat kiinteistöjen osalta OK 10:14:n mukaan olivat velvolliset vastamaan kanteeseen Sodankylän KO:ssa, kanne voitiin myös määrälän osuuden osalta käsitellä siellä.” Ks. myös KKO 1987:72 ja KKO 1988:116, joissa oli kyse varsin pitkälti vastaavanlaisesta tilanteesta kuin em. ratkaisussa. Ks. myös *Koulu* DL 1987 s. 673–684.

¹⁷³ Mm. välttää saman oikeudenkäyntiaineiston (esim. näytön) esittämisestä eri tuomioistuimissa, oikeudenkäyntikustannukset alentuvat ja estetään keskenään ristiriitaisten tuomioiden syntyminen. Ks. *Koulu* DL 1987 s. 672.

na olevat kiinteistöt sijaitsisivat eri tuomiopiireissä.¹⁷⁴ Myöskään näytön esittämismahdollisuuteen liittyvät argumentit eivät hypoteekkiprosessissa ole samalla tavoin relevantteja kuin sellaisissa kiinteistöriidoissa, jotka koskevat esim. kiinteistön ominaisuuksia. Mikäli kantaja katsoo, että saman saatavan vakuutena oleviin eri tuomiopiireissä sijaiseviin kiinteistöihin kohdistuvat vaatimukset olisi perusteltua käsitellä yhdessä, kantajan on tällöin syytä haastehakemuksessa OK 5:2.1:n 5-kohdan mukaisesti esittää perusteet vaatimukselleen.

Kiinteistöhypoteekkikanteen kansainvälisten (EY:n sisäisten) liityntöjen osalta voidaan todeta, että tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla annetun neuvoston asetuksen (EY) n:o 44/2001 (ns. Bryssel I -asetus)¹⁷⁵ 22 artiklan 1-kohdan mukaan sen EY:n jäsenvaltion tuomioistuimilla, jossa kiinteistö sijaitsee, on yksinomainen toimivalta käsitellä kiinteään omaisuuteen kohdistuvaa esineoikeutta koskeva asia. Vastaavasti asetuksen 6 artiklan 4-kohdassa säädetään, että jos asia koskee sopimusta ja kanne voidaan yhdistää samaa vastaajaa¹⁷⁶ vastaan nostettuun kanteeseen, jossa on kyse esineoikeudesta kiinteään omaisuuteen, kanne voidaan tutkia kiinteistön sijaintipaikan mukaisessa jäsenvaltiossa. Näin ollen jos kiinteistön sijaintimaan laki sallii kiinteistöön kohdistuvan suoritusvaatimuksen ja henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvan vaatimuksen käsittelyn yhdessä (niin kuin edellä Suomen osalta on todettu olevan), 6 artiklan 4-kohta antaa jäsenvaltion tuomioistuimelle tähän tarvittavan yleistoimivallan.¹⁷⁷ Näitä asetuksen säännöksiä vastaavat

¹⁷⁴ Ruotsissa korkein oikeus voi asianosaisen hakemuksesta tai tuomioistuimen ilmoituksesta määrätä, että eri tuomioistuimissa vireillä olevat jutut (joiden välillä on RB 14:1–6 §:issä tarkoitettu yhteys) on käsiteltävä samassa oikeudenkäynnissä yhdessä tuomioistuimissa. Ks. *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 164 ja 179–180. Säännöksen perusteella on mm. yhdistetty eri tuomiopiireissä sijaitsevia kiinteistöjä koskevia juttuja yhteen tuomioistuimeen. Ks. esim. NJA 1996 s. 493: ”I ärende om förening av mål har HD vid tillämpningen av 14 kap 7a § RB ansett målen utgöra en enda tvist avseende fastigheter under skilda domstolar och funnit att målen borde förenas vid den domstol under vilken huvuddelen av den fasta egendomen ligger.” Ko. tapauksessa oli kyse nimenomaan velkomusjutusta, jossa vaadittiin suoritusta myös kiinnitetyistä kiinteistöistä, jotka sijaitsivat eri tuomiopiireissä. HD perusteli juttujen yhdistämistä sillä, että yhdistäminen edistää merkittävästi asian käsittelyä.

¹⁷⁵ Bryssel I -asetus tuli voimaan 1.3.2002 ja korvasi Brysselin yleissopimuksen EY-jäsenvaltioiden välillä (asetusta ei kuitenkaan noudateta Tanskan osalta, vaan Tanskan ja muiden jäsenvaltioiden välisissä suhteissa sovelletaan edelleen Brysselin yleissopimusta, ks. asetuksen 1 artiklan 3-kohta). Käytännössä muutos tarkoitti Brysselin yleissopimuksen tarkistamista ja sopimuksen muuttamista asetukseksi. Bryssel I -asetuksesta ks. esim. *Lindell* 2003 s. 185–197.

¹⁷⁶ Kanteiden käsittely yhdessä ei siis tule kyseeseen, jos henkilökohtainen velallinen ei samalla ole kiinteistön omistaja. Tällöin ainoastaan kiinteistöön kohdistuva saamisvaatimus voidaan käsitellä kiinteistön sijaintipaikan mukaisessa jäsenvaltiossa.

¹⁷⁷ Ks. *Pålsson* 1995 s. 113–114 ja *Fisher – Hagsgård* III 2000 s. 189. Esim. jos Suomessa sijaitsevan kiinteistön saksalainen omistaja on pantannut kiinteistön saataviensa vakuudeksi ja velkoja vaatii suoritusta kiinteistön arvosta suomalaisessa tuomioistuimessa, tämä suomalainen tuomioistuin on toimivaltainen käsittelemään samalla myös kiinteistön omistajaa vastaan ajettua henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvan velkomusvaatimuksen.

säännökset ovat Lugaanon (ja myös Brysselin) yleissopimuksen 16 artiklan 1a-kohdassa ja 6 artiklan 4-kohdassa.¹⁷⁸

Sikäli kun vastaajalla ei ole kotipaikkaa EY:n jäsenvaltiossa (tai Lugaanon sopimuksen mukaisessa sopimusvaltiossa), tuomioistuimen toimivaltakysymys ratkaistaan tuomioistuinmaan omien lakien mukaan (lex fori).¹⁷⁹ Suomen osalta tämä tarkoittaa, että myös silloin kun vaaditaan suoritusta panttioikeuden nojalla Suomessa sijaitsevasta ulkomaalaisen omistamasta kiinteistöstä, henkilökohtainen saamisvaatimus voidaan tutkia kiinteistöön kohdistuvan vaatimuksen yhteydessä.

4.3.3.2 Yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen kohdistuva kanne

Kun saamista haetaan yrityskiinnityksen alaisesta omaisuudesta, kanne tutkitaan OK 10:14a.2:n mukaan siinä tuomioistuimessa, jonka alueella kiinnitetyn omaisuuden omistajan on OK 10:1:n mukaan vastattava. Kyseeseen tulee siten *lähtökohtaisesti kiinnitetyn omaisuuden omistajan OK 10:1.1:n mukainen yleinen oikeuspaikka*, joka on kotipaikan tuomioistuin (forum domicilii).¹⁸⁰ Elinkeinonharjoittajan osalta yleisen oikeuspaikan kanssa kilpailevana erityisforumina on mahdollinen myös toimipaikan tuomioistuin (forum negotii) silloin, kun kanne koskee välittömästi liiketoimintaa varten tehtyä sitoumusta (OK 10:1.2). OK 10:14a.2:n oikeuspaikkasäännöstä on (toisin kuin kiinteistöforumia) pidettävä *tahdonvaltaisena* (arg. OK 10:11).¹⁸¹ Tahdonvaltaisuutta voidaan perustella sillä, että kirjaamisjärjestelmän oikeellisuuden ylläpitäminen tai yleinen etukaan eivät vaadi yrityskiinnitykseen perustuvan velkomuskanteen käsitelyä tietyssä forumissa.

Kun saatavasta henkilökohtaisesti vastuussa oleva velallinen samalla myös omistaa yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden, henkilökohtaiseen velkavastuuseen ja toisaalta yrityskiinnitysvastuuseen perustuvan vaatimuksen oikeuspaikat yhtyvät. Näin ollen sama (OK 10:1:n mukainen) tuomioistuin on toimivaltainen käsittelemään molemmat kanteet. Mikäli henkilökohtaisessa velkavastuussa oleva velallinen ja yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden omistaja olisivat velvolliset vastaamaan eri tuomioistuimissa, voidaan OK 10:7a.1:n nojalla henkilökohtaiseen vastuuseen perustuva velkomus ja sen vakuutena olevaan yrityskiinnitysvaarallisuuteen kohdistuva vaatimus kuitenkin käsitellä *yhdessä* ja siinä tuomioistuimessa, jossa *jompikumpi* on velvollinen vastaamaan.¹⁸² Myös jos saman saatavan vakuutena on eri omistajien omistamaa

¹⁷⁸ Ks. Brysselin ja Lugaanon sopimusten osalta *Pålsson* 1995 s. 128–137 ja *Bogdan* 1999 s. 132.

¹⁷⁹ Ks. *Walamies* 1982 s. 125.

¹⁸⁰ Näin myös Ruotsissa ennen uutta yrityskiinnityslakia (Lag [2003:528] om företagsintekning) ks. *Walin* 1995 s. 149.

¹⁸¹ Ks. myös *Ojanen – Sutinen* 1991 s. 134.

¹⁸² Tältä osin voidaan viitata siihen, mitä OK 10:7a.1:sta edellä jaksossa 4.3.3.1 kiinteistöjen osalta todettiin.

yrityskiinnitettyä omaisuutta, näitä yrityskiinnitetyllä omaisuudella vastuussa olevia eri oikeussubjekteja vastaan samanaikaisesti nostetut kanteet voidaan OK 10:7a.1:n nojalla tutkia samassa tuomioistuimessa (jonkun vastaajan OK 10:1:n mukaisessa oikeuspaikassa). Kanteidenhan voidaan katsoa johtuvan *olennaisesti samasta perusteesta*.

4.3.3.3 Kulkuneuvokiinnityksen alaiseen omaisuuteen kohdistuva kanne

(a) Alukset

Kun saamista haetaan aluksesta tai lastista, joka on saamisen panttina, kanne tutkitaan *aluksen kotipaikan tai pantin sijaitsemispaikkakunnan tuomioistuimessa* (MeriL 22:1.1).¹⁸³ Suomessa rekisteröidyn aluksen kotipaikka on se aluksen Suomessa sijaitseva satamapaikka, joka alusrekisteriin on merkitty aluksen kotipaikaksi. Muun kuin rekisteriin merkityn suomalaisen aluksen kotipaikkana pidetään omistajan kotipaikkaa tai, jollei omistaja asu Suomessa, Helsingin kaupunkia (MeriL 1:4).

MeriL 22:1.1:n forumsäännös voi johtaa ristiriitaan Bryssel I -asetuksen ja Luganon sopimuksen mukaisten forumsäännösten kanssa: Oletetaan, että kiinnitetty alus sijaitsee kotipaikassaan Suomessa. Tällöin on selvää, että jos saamista haetaan aluksesta esim. kiinnityspanttioikeuden nojalla, toimivaltainen tuomioistuin on aluksen kotipaikan (ja samalla siis myös sijaintipaikan) mukainen tuomioistuin. Jos aluksen omistajalla ei kuitenkaan ole kotipaikkaa Suomessa vaan jossakin EY-jäsenvaltiossa tai Luganon sopimuksen osapuolena olevassa valtiossa eikä alusta ole haettu takavarikkoon, kanne aluksen omistajaa vastaan on Bryssel I -asetuksen ja Luganon sopimuksen mukaan nostettava aluksen *omistajan kotipaikan mukaisessa sopimusvaltiossa*. Bryssel I -asetus ja Luganon sopimus eivät tunnusta toimivaltaiseksi alusten osalta sen paremmin varallisuusforumia kuin aluksen kotipaikan forumiakaan. Näin ollen Bryssel I -asetuksesta ja Luganon sopimuksesta voi seurata, että kannetta suorituksen vaatimiseksi panttina olevasta aluksesta tai lastista ei voidakaan ajaa MeriL 22:1:n mukaisessa tuomioistuimessa, jos vastaaja kiistää MeriL 22:1:n mukaisen tuomioistuimen toimivallan. Kansallisessa lainsäädännössä asetettu varallisuusforum voi siis tulla syrjäytetyksi kyseisten EY-asetuksen tai Luganon sopimuksen perusteella.¹⁸⁴

¹⁸³ MeriL 22:1 vastaa aikaisemman merilain (L 9.6.1939/167) 274.1 §:ää, jonka mukaan lainhaun oikeuspaikka oli aluksen kotipaikan tai pantin sijaitsemispaikkakunnan ulosotonhaltija. Ks. tästä myös *Seppälä* 1948 s. 52.

Silloin kun aluksen sijaintipaikka on perustana tuomioistuimen toimivallalle, riittävää on, että alus on tuomioistuimen toimivalta-alueella asia tullessa vireille. Myöhemmät muutokset aluksen sijaintipaikassa eivät siten lakkautta tuomioistuimen toimivaltaa (arg. OK 10:13). Ks. myös *Tiberg* 1968 s. 263–264.

¹⁸⁴ Ks. myös *Pålsson* 1995 s. 49–50. – Tässä yhteydessä ei ole mahdollisuutta tarkastella kaikkia niitä moninaisia kansainvälisoikeudellisia kysymyksiä, jotka liittyvät aluksia koskevaan panttioikeusjuridiikkaan. Näin ollen tarkastelu koskee ainoastaan tilannetta, jossa suoritusta haetaan

Saatavan periminen panttina olevan aluksen tai lastin arvosta MeriL:n 22:1:n mukaan ei lähtökohtaisesti ole ns. merioikeusjuttu eli MeriL:n mukaan ratkaistava riita-asia vaan (MeriL:n systematiikan mukaan) jo saamisen täytäntöönpanoa koskeva kysymys.¹⁸⁵ Näin tällainen MeriL:n 22:1:n mukainen asia ei ole merioikeuden (ominaisuudessa toimivan KO:n) vaan yleisen alioikeuden toimivaltaan kuuluva asia. Tämä ilmenee myös siitä, että aikaisemman merilain (9.6.1939/167) vastaavan säännöksen (274 §) mukaan suoritusta panttikohteesta tuli vaatia nimenomaan ulosotonhaltijan luona (ei merioikeudessa). Nykyisen merilain säätämisen yhteydessä ulosotonhaltija korvattiin tuomioistuimella eikä tarkoituksena ollut tehdä mitään asiallisia muutoksia aikaisempaan oikeustilaan.¹⁸⁶

Tätä täytäntöönpanollista lähtökohtaa voidaan kritisoida: suorituksen vaatiminen pantin arvosta on prosessioikeudellisesti normaali riita-asia, vaikka prosessin päämääränä onkin mahdollistaa panttikohteen realisointi. Lisäksi panttioikeuden causana olevasta saamis-oikeudesta ja saamis-oikeuden vakuutena olevasta panttioikeudesta riippuen suorituksen vaatiminen panttioikeuden nojalla aluksen tai lastin arvosta voi myös olla nimenomaan MeriL:n mukaan ratkaistava asia. Tällöin vaatimus itse asiassa MeriL 21:1:n nojalla kuuluisi merioikeudessa käsiteltäviin asioihin. Tämän ristiriitaisuuden taustalla lieenee se, että MeriL 22:1:llä käytännössä korvattiin em. tavoin aikaisemman merilain 274 §. Kumotussa merilain 274 §:ssä säädettiin alukseen ja lastiin kohdistuvasta ulosotonhaltijan luona tapahtuneesta lainhausta, joka erityisenä summaarisena prosessina ei kuulunut merioikeuksissa käsiteltäviin riita-asioihin.

MeriL 21:1:n mukaan MeriL:n mukaan ratkaistavissa asioissa toimivalta

Suomessa suomalaisesta aluksesta eikä alusta ole haettu MeriL 4 luvun mukaisesti takavarikkoon. Takavarikolla on kansainvälisoikeudellisesti keskeinen merkitys merioikeudellisten saatavien turvaamisessa. Aluksen takavarikolla turvataan samalla myös tuomioistuimen oikeus tutkia takavarikon perustana oleva saamisvaatimus (forum arresti). Ks. HE 1995:158 s. 4. Toimivaltainen oikeus käsittelemään MeriL:n 4 luvun mukaista takavarikkoasiasa ja siihen liittyvää riita-asiasa (joka voi sisältää mm. merioikeusvaatimuksen, jonka perusteena on aluksen kiinnittämiseen tai muuhun sopimukseen perustuva panttioikeus; MeriL 4:4:n 17-kohta) on MeriL 21 luvun säännösten mukaan määräytyvä merioikeus (ei siis MeriL 22:1:n mukainen tuomioistuin). Ks. HE 1995:158 s. 16 ja 22–23.

On huomattava, että sikäli kun on kyse suomalaisen aluksen takavarikosta sellaisen velkojan hakemuksesta, jolla on asuinpaikka tai pääasiallinen toimipaikka Suomessa, takavarikkoasiasaan ei sovelleta MeriL 4 luvun säännöksiä vaan yleisiä OK 7 luvun mukaisia turvaamistoimissäännöksiä. Ks. MeriL 4:1.3:n 1-kohta ja siitä HE 1995:158 s. 17–18. Tällainen takavarikko ei myöskään vaikuta siihen, että suoritusta panttioikeuden nojalla on takavarikosta huolimatta haettava MeriL 22:1.1:n mukaisessa forumissa.

¹⁸⁵ Ks. myös HE 1994:62 s. 107.

¹⁸⁶ Ks. HE 1994:62 s. 107, jossa todetaan, että ”[MeriL 22:1.1] vastaa asiasisällöltään pääosin nykyisen lain 274 §:ää kuitenkin siten muutettuna, että nykyisessä laissa mainitun ulosotonhaltijan tilalle ehdotetaan tuomioistuinta”.

Lainhakumenettelyssä katsottiin voitavan käsitellä myös MeriL:n mukaiset merioikeussaatavavelkomukset, jos ne olivat riidattomia. Ks. *Seppälä* 1948 s. 66–70.

kuuluu merioikeuksille. Näin ollen olisikin perustelluinta lähteä siitä, että pantinhaltijan vaatimuksen perustuessa saamiseen ja/tai panttioikeuteen, joiden oikeellisuus ja olemassaolo on ratkaistava MeriL:n perusteella¹⁸⁷, myös suoritusta panttikohteen arvosta on vaadittava nimenomaan merioikeudessa. Tätä lähtökohtaa voidaan perustella sillä, että oikeudenkäynnin varmuusperiaatteen mukaisesti asia tulisi ratkaista pätevimmässä lainkäyttöelimestä, joka MeriL:n mukaan ratkaistavien riitojen osalta on merioikeus.¹⁸⁸ Toimivaltainen merioikeus määräytyisi tällöin merioikeusjuttuja koskevan MeriL 21:3:n mukaisesti.¹⁸⁹ asia voidaan käsitellä lähtökohtaisesti vastaajan kotipaikan tai pysyvän liikepaikan tai aluksen sijaintipaikan merioikeudessa. Sen sijaan silloin kun kyseessä on tämän tutkimuksen kannalta keskeinen tilanne eli kun vaatimus perustuu *tavalliseen (ei-merioikeudelliseen) velkasuhteeseen, jonka vakuutena on aluskiinnitys*, suoritusta on vaadittava nimenomaan MeriL 22:1.1:n mukaisessa yleisessä alioikeudessa eikä merioikeudessa.¹⁹⁰

MeriL 22:1.1 estää kantajaa yksipuolisesti valitsemasta jutun oikeuspaikaksi vastaajan yleistä oikeuspaikkaa (kyseessä on ns. eksklusiivinen forumsäännös). MeriL 22:1.1:n mukaista oikeuspaikkaa lieene pidettävä myös *ehdottomana*, jolloin oikeuspaikasta ei ole mahdollista myöskään sopia toisin (ja tuomioistuimen on otettava forumedellytys huomioon ex officio).

MeriL 22:1.1:n mukaisen oikeuspaikan ehdottomuutta voidaan perustella ensinnäkin sillä, että MeriL:ssa on nimenomaisesti säädetty, milloin osapuolilla on ns. merioikeusjuttujen osalta mahdollisuus sopia toimival-

¹⁸⁷ Tällainen vaatimus voisi olla esim. aluksen käytöstä aiheutuneeseen vahinkoon perustuva saatava, jonka vakuutena on MeriL 3:2:n mukainen meripanttioikeus.

¹⁸⁸ Oikeusvarmuuden kannalta on perusteltua, että asian ratkaisee merioikeus silloin, kun velkoja hakee suoritusta esim. meripanttina olevasta aluksesta ja vastaaja kiistää meripanttioikeuden olemassaolon tai pätevyyden. Tällöinhän meripanttioikeuden olemassaolo on riitakysymys, joka ratkeaa nimenomaan MeriL:n säännösten mukaisesti.

Ks. myös *Seppälä* 1948 s. 70, joka on aikaisemman merilain (9.6.1939/167) osalta todennut, että kun meripanttisaamista koskeva lainhakuasia lykätään riitaisena tuomioistuimeen, niin se käsiteltäneen siellä ns. merioikeusjuttuna ja asia kuuluneen näin ollen merioikeuteen.

Lähtökohta, että asiasisältöä muuttamatta ulosotonhaltija korvattiin uuden MeriL:n säännöksissä tuomioistuimella, on hyvin ongelmallinen tässä yhteydessä. Tämä johtuu siitä, että ulosotonhaltijan mahdollisuus tutkia velkojan vaatimus oli paljon rajatumpi kuin tuomioistuimen mahdollisuus. Saatavan muuttuminen lainhakumenettelyssä riitaiseksi merkitsi asian lykkäämistä tuomioistuimeen, jolloin tämä tuomioistuin saattoi olla merioikeus. De lege lata lainsäädäntö ei mahdollista (eikä se olisi prosessiekonomisesti järkevää tai muutoinkaan perusteltua) sitä, että yleisessä alioikeudessa nostettu MK 22:1.1:n mukainen ja meripanttisaamista koskeva (MeriL:n mukaan ratkaistava) asia siirrettäisiin merioikeuteen jutun osoittautuessa riitaiseksi mutta riidattomana ratkaistaisiin summaarisessa prosessissa yleisessä alioikeudessa. Tämä on osoitus siitä, miten aikaisemman merilain lainhakua koskevan säännöksen modernisointi pelkästään vaihtamalla käsittelevä instanssi ulosotonhaltijasta tuomioistuimeen, ei ole ollut paras mahdollinen ratkaisu.

¹⁸⁹ Ks. aikaisemman lain osalta myös *Seppälä* 1948 s. 69–70 av. 3.

¹⁹⁰ Seuraavassa tarkastelu keskitetäänkin nimenomaan tähän tilanteeseen ja MK 22:1:n sisältöön.

taisesta merioikeudesta ja mitkä oikeuspaikkasäännökset eivät ole ehdottomia (ks. MeriL 21:6). Sen sijaan ”täytäntöönpano-oikeudellisen” MeriL 22:1.1:n osalta vastaavaa sääntelyä ja mainintaa säännöksen dispositiivisuudesta ei ole.

Edelleen voidaan todeta, että MeriL 22:1.1 vastaa asiasisällöltään täysin aikaisemman merilain (L 9.6.1939/167) 274 §:ää, jossa säädettiin alukseen ja lastiin kohdistuvan lainhaun oikeuspaikasta.¹⁹¹ Lainhaun oikeuspaikkoja pidettiin luonteeltaan yksinomaisina ja ehdottomina.¹⁹² Kun MeriL 22:1.1:n muutoksella ei ole tarkoitettu tehdä mitään asiallisia muutoksia valinneeseen oikeustilaan,¹⁹³ tällä pelkällä säännöksen teknisluontoisella muutoksella ei myöskään liene tarkoitettu muuttaa oikeuspaikan indispositiivisuutta kyseisissä tapauksissa.

MeriL 22:1.1:n ehdottomuuden tueksi voidaan vielä viitata MeriL 22:1.2:iin. Kyseessä olevan lainkohdan mukaan laivanisännälle tai päällikölle sekä lastinomistajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, jos tämä asuu tai oleskelee paikkakunnalla. Käytännössä tämä tarkoittaa, että oikeuspaikkakysymys vaikuttaa myös muiden kuin varsinaisten asianosaisten asemaan ja mahdollisuuteen tulla kuulluksi suoritusvaatimuksesta. Tästäkin syystä MeriL 22:1.1:a on perusteltua pitää ehdottomana oikeuspaikkasäännöksenä.¹⁹⁴

MeriL 22:1.1:n oikeuspaikkasäännös koskee sanamuotonsa mukaan vain tilannetta, jossa kyseessä on *pelkkä esinekohtainen vastuu*. Tällöin nousee esille kysymys, voidaanko MeriL 22:1.1:n mukaisessa oikeuspaikassa tutkia samalla myös mahdollinen pantinomistajan henkilökohtaiseen suoritusvastuuseen perustuva saatava.¹⁹⁵ MeriL 22:1:n sisältö vastaa panttikohteeseen kohdistuvan oikeuspaikan osalta pitkälti UL 2:3:ää sellaisena kuin se oli ennen vuoden 1986 muutosta.¹⁹⁶ Lainmuutoksella (L 13.6.1986/470) UL 2:3:ää muutettiin nimenomaan niin, että kun maksua haettiin kiinteistön ohella velalliselta henkilökohtaisesti, kiinteistön sijaintipaikan ulosotonhaltija voi käsitellä myös henkilökohtaista velkomusta koskevan asian.¹⁹⁷ MeriL 22:1.1:ssa ei mainita mitään

¹⁹¹ Ks. aikaisemman merilain 274 §:stä HE 1938:83 s. 7–8.

¹⁹² Ks. *Lager* 1988 s. 178.

¹⁹³ Ks. HE 1994:62 s. 107.

¹⁹⁴ Yleisesti oikeuspaikkasäännösten ehdottomuudesta ja sen tulkintakriteereistä ks. *Lager* DL 1974 s. 125–130.

¹⁹⁵ Silloin kun suorituksen vaatimista panttina olevasta aluksesta tai lastista pidetään merioikeusjuttuna, henkilökohtaisen suoritusvaatimuksen ja panttivastuuvaatimuksen käsittely yhdessä ei forumin osalta ole ongelmallista. Molemmat vaatimukset voidaan käsitellä MeriL 21:3:n mukaisessa oikeuspaikassa.

¹⁹⁶ Ennen muutostaan (L 13.6.1986/470) UL 2:3:n ensimmäinen virke kuului seuraavasti: ”Lainhakuasioita käsittelee sen paikkakunnan ulosotonhaltija, jossa velallisen asunto ja koti tahi väliaikainen olopaikka on, taikka kun maksu haetaan ainoastaan kiinteistöstä lähteväksi, sen paikkakunnan ulosotonhaltija, missä omaisuus sijaitsee.”

¹⁹⁷ Muutoksen jälkeen UL 2:3 kuului tältä osin seuraavasti: ”Jos saamista haetaan yksinomaan tai henkilökohtaisen velkomuksen ohella 2 §:n mukaisesti kiinteästä omaisuudesta, hakemuksen käsittelee omaisuuden sijaintipaikkakunnan ulosotonhaltija.” (Kurs. tässä.) Muutosta perusteltiin

henkilökohtaisen saatavan perimisestä samassa yhteydessä hypoteekkivaatimuksen kanssa (toisin kuin OK 10:14a.1:ssä). Näin ollen lain sanamuoto viittaisi siihen, että panttioikeuteen mahdollisesti liittyvää henkilökohtaista saamisvelkomusta ei voitaisi käsitellä MeriL 22:1:n mukaisessa oikeuspaikassa, ellei se samalla satu olemaan velallisen OK 10:1:n mukainen oikeuspaikka (tai velallinen muutoin suostu asian käsittelyyn kyseisessä forumissa, ts. ei tee oikeuspaikkaväitettä).

Tätä lain sanamuodon (ja hypoteekkiasioiden forumeita koskevan lainsäädäntöhistorian mukaista) lähtökohtaa ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena. Se merkitsisi mm. kasvanutta mahdollisuutta ristiriitaisiin tuomioihin ja perintäprosessin kustannusten kohoamista eli olisi ristiriidassa oikeudenkäynnin taloudellisuustavoitteen kanssa. Kuten edellä kiinteistöforumia käsiteltäessä todettiin, henkilökohtaiseen velkomukseen perustuvan kanteen ja ko. saatavan vakuutena olevan panttiobjektin panttivastuuseen perustuvan kanteen voidaan katsoa johtuvan *olennaisesti samasta perusteesta*. OK 18 luvun kumulaatiosäännöksistä voidaan lukea yleinen tavoite mahdollistaa toisiinsa liittyvien kanteiden tarkoituksenmukainen käsittely samassa oikeudenkäynnissä. Tätä tarkoitusta tukemaan OK 10:7a:ään otettiin myös säännös siitä, että tuomioistuin, joka on toimivaltainen käsittelemään jonkin OK 18:2–5:issä tarkoitettua kanteen, on toimivaltainen käsittelemään myös samassa oikeudenkäynnissä ko. pykälien perusteella käsiteltävän kanteen.¹⁹⁸

OK 18:1:n mukaan saman kantajan samaa vastaajaa vastaan samanaikaisesti nostamat useat kanteet *on käsiteltävä* samassa oikeudenkäynnissä, jos ne johtuvat olennaisesti samasta perusteesta. Henkilökohtaiseen velkavastuuseen ja esinekohtaiseen velkavastuuseen perustuvat kanteet on muutoinkin tarkoituksenmukaista (mm. kustannukset laskevat ja riski ristiriitaisiin tuomioihin vähenee) käsitellä yhdessä. Näin ollen on perustelluinta lähteä siitä, että MeriL 22:1.1:n mukaisessa oikeuspaikassa on mahdollista tutkia esinevastuuvaatimuksen ohella myös pantinomistajan henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuva kanne, vaikka OK 10:7a ei koskekaan OK 18:1:n mukaista tilannetta.¹⁹⁹ Tämä tulkinta ei vaaranna millään tavalla oikeudenkäynnin varmuustavoitetta. Tulkinnan ei voida katsoa vaarantavan myöskään pantinomistaja-velallisen oikeusturvaa eikä oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn tavoitetta. Pan-

sillä, että velkoja voisi hakea samaa saamista yhdellä hakemuksella sekä kiinteistöstä että velalliselta henkilökohtaisesti. Ks. HE 1985:234 s. 10. – Kuten edellä todettiin, nykyään voimassa olevan OK 10:14a:n mukaan henkilökohtainen ja kiinteistöön kohdistuva velkomus voidaan käsitellä samassa forumissa.

¹⁹⁸ Ks. HE 1990:15 s. 89–90 ja 124.

¹⁹⁹ OK 10:7a:n säättämisen yhteydessä ei ilmeisesti kiinnitetty huomiota siihen mahdollisuuteen, että myös OK 18:1:n mukaisessa tilanteessa (kantajan samaa vastaajaa vastaan samanaikaisesti nostamat useat kanteet, jotka johtuvat olennaisesti samasta perusteesta; objektiivinen kumulaatio) kanteiden oikeuspaikka saattaa olla toisistaan poikkeava.

tinomistaja-velallisella on mahdollisuus etukäteen varautua asian käsittelyyn kokonaisuudessaan MeriL 22:1:n mukaisessa forumissa eikä tämä forum ole hänen kannaltaan muutoinkaan kohtuuton. Hänhän joutuu joka tapauksessa osallistumaan oikeudenkäyntiin panttivastuun nojalla ko. forumissa. De lege ferenda olisi kuitenkin suotavaa, että MeriL 22:1:ään sisällytettäisiin *expressis verbis* (OK 10:14a.1:n tavoin) mainita oikeudesta tutkia myös henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuva vaatimus MeriL 22:1:n mukaisessa forumissa.

Mikäli pantinomistaja on eri oikeussubjekti kuin velasta henkilökohtaisesti vastuussa oleva oikeussubjekti, voidaan nojautua suoraan em. OK 10:7a.1:iin. Kun henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuva velkomuskanne ja tämän henkilökohtaisen saamisioikeuden vakuutena olevaan aluspanttiin kohdistuva kanne johtuvat olennaisesti samasta perusteesta, ne voidaan OK 10:7a.1:n nojalla käsitellä samassa tuomioistuimessa, jos ne on nostettu samanaikaisesti.²⁰⁰ Tältä osin voidaan viitata siihen, mitä edellä kiinteistöjen osalta vastaavasta tilanteesta on todettu.

(b) Ilma-alukset ja AutoKiinL:n mukaiset kiinnityskohteet

Ilma-alukseen ja AutoKiinL:n mukaisiin kiinnityskohteisiin kohdistuvan hypoteekikanteen osalta ei ole olemassa minkäänlaisia nimenomaisia oikeuspaikkasäännöksiä. Kuten edellä kulkuneuvokiinnitysten erityisten erääntymisperusteiden käsittelyn yhteydessä (ks. edellä jakso 4.1.3.4) on todettu, Ilma-alusKiinL 2.1 §:ssä viitataan aluskiinnitystä koskeviin säännöksiin. Kyseessä olevan lainkohdan mukaan kiinnityksen vahvistamisesta, kiinnityksen edellytyksistä ja vaikutuksista sekä myös muutoin ilma-aluskiinnityksestä on voimassa se, mitä kiinnityksestä aluksiin on säädetty. Vastaavanlainen viittaus aluskiinnityssäännösten toissijaisesta soveltumisesta autokiinnitykseen on AutoKiinL 22.1 §:ssä. *Havansi* näyttäisi em. säännöksiin vedoten olevan valmis soveltaamaan myös ilma-alukseen ja autokiinnityksen kohteena olevaan kulkuneuvoon kohdistuvaan hypoteekikanteeseen niitä (varsin vähäisiä) säännöksiä, jotka koskevat suorituksen vaatimista panttina olevasta aluksesta.²⁰¹ Tämä näkemys saakin tukea Ilma-alusKiinL:n esitöistä. Niissä nimittäin todetaan, että aluskiinnitystä koskevat säännökset mm. *kiinnityksen johdosta aiheutuvista toimenpiteistä* tulevat vastaavasti sovellettaviksi ilma-aluskiinnitykseen.²⁰²

²⁰⁰ Myös tämä lähtökohta tukee edellä puollettua tulkintaa, jonka mukaan myös siinä tilanteessa että pantinantaja on samalla henkilökohtainen velallinen, pantinantaja-velallinen on velvollinen vastaamaan myös henkilökohtaiseen velkomuskanteeseen MK 22:1:n mukaisessa forumissa. Mikäli näin ei olisi, tilanteiden, joissa velallinen ja pantinantaja ovat sama henkilö, ja tilanteiden, joissa he ovat eri henkilö, välille muodostuisi ristiriita, jota ei voi pitää tarkoituksenmukaisena eikä muutoinkaan perusteltuna.

²⁰¹ Ks. *Havansi* 1996a s. 286.

²⁰² Ks. HE 1928:17 s. 1. – Myös suoritusvaatimuksen kohdistaminen panttikohteen arvoon voitaneen (ainakin laajassa mielessä) katsoa olevan ”kiinnityksen johdosta aiheutuva toimenpide”.

Oikeuspaikkakysymyksen osalta MeriL 22:1 ei kuitenkaan erityisen hyvin sovellu ilma-aluksiin ja autokiinnitysobjekteihin. Ensinnäkään ko. objekteilla ei ole lainkohdassa tarkoitettua kotipaikkaa. Toisaalta panttikohteen sijaintipaikkakaan ei näissä tapauksissa vaikuta sovelialta yksinomaiselta oikeuspaikalta, koska nämä panttikohteet voivat olla jatkuvasti liikkeessä ja niiden sijainti voi vaihtua hyvin nopeasti. Näin ollen niiden sijainnin määrittely tietyllä hetkellä voi olla erittäin vaikeaa. Ei myöskään ole olemassa mitään erityisiä syitä (esim. rekisterijärjestelmän luotettavuuden ylläpitäminen tai oikeudenkäynnin varmuusvaatimus) sille, että panttikohteeseen kohdistuva suoritusvaatimus olisi käsiteltävä panttikohteen sijaintipaikan mukaisessa forumissa. Koska MeriL 22:1:n oikeuspaikkasäännöksen osalta on näin ollen leimallisesti pidetty silmällä vain aluksia, MeriL 22:1:n oikeuspaikkasäännös ei ilma-alusten ja autojen osalta voi tulla kyseeseen.

Perustelluinta onkin lähteä siitä, että *suoritusta ilma-aluksesta ja autokiinnityslain mukaisesta panttikohteesta on haettava panttikohteen omistajan OK 10:1:n mukaisessa oikeuspaikassa*²⁰³ (jolloin siis tarvittaessa myös varallisuusforum on mahdollinen).²⁰⁴ Mikäli vastaaja sattuu samalla olemaan myös henkilökohtaisesti vastuussa suorituksesta, henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuva suoritusvaatimus voidaan niin ikään käsitellä tässä samassa oikeuspaikassa. Jos kyseessä on yhdistetty maksuvaatimus kahta eri henkilöä vastaan (hypoteekkikanteena pantinomistajaa ja toisaalta tavallisena velkomuskanteena henkilökohtaista velallista vastaan), kanteet voidaan OK 10:7a.1:n nojalla myös tällöin käsitellä säännöksen mukaisin edellytyksin (kanteet on nostettu samanaikaisesti ja että ne johtuvat olennaisesti samasta perusteesta, kuten näissä tapauksessa poikkeuksetta lienee) samassa forumissa.

4.3.4 Asialegitimaatio

4.3.4.1 Yleistä

Asialegitimaatiolla eli asiavaltuudella tarkoitetaan nykyisessä prosessioikeustieteessä *oikeutta prosessata omissa nimissään (asianosaisena) oikeudenkäynnin kohteena olevasta oikeudellisesta vaateesta (riitautetusta intressistä)*.²⁰⁵

²⁰³ Myös hypoteekkikanteen kohdistuessa *käteispanttiin* oikeuspaikkana on se forum, jossa pantinomistaja on OK 10:1:n mukaan velvollinen vastaamaan.

²⁰⁴ Tässä yhteydessä on muistettava, että Bryssel I -asetuksen 3 artiklan 2-kohdasta ja Luganon sopimuksen 2 artiklasta seuraa, että jos vastaajalla on kotipaikka jäsenvaltiossa tai sopimusvaltiossa, suomalainen tuomioistuin ei voi perustaa alueellista toimivaltaansa (OK 10:1.1:n mukaiseen) tapaamisperusteeseen, omaisuuden sijaintiperusteeseen tai viimeisen asuinpaikan sijaintiin. Ks. tarkemmin *Lappalainen I* 1995 s. 255–256.

²⁰⁵ Ks. *Tarjanne* 1929 s. 20–22, *Tirkkonen I* 1974 s. 317 ja *Lappalainen I* 1995 s. 273. Ks. myös *Ekelöf – Boman II* 1996 s. 54–55 ja *Lindell* 2003 s. 202–205, jossa käytetään asialegitimaatiosta

Asialegitimaatio ei ole abstrakti ominaisuus, vaan se merkitsee aina asianosaisen suhdetta tiettyyn yksittäiseen oikeudenkäyntiin.²⁰⁶ Asialegitimaatiossa voidaan erottaa *kantajan asialegitimaatio* (aktiivinen asialegitimaatio) ja toisaalta *vastaajan asialegitimaatio* (passiivinen asialegitimaatio).²⁰⁷

Asiavaltuuskysymyksen järjestely pohjautuu tavallisesti siihen yksityisoikeudelliseen oikeussuhteeseen, joka on prosessin kohteena.²⁰⁸ Lähtökohtaisesti asialegitimaatio kuuluu siten riitautetun oikeussuhteen subjekteille. Tämä ei kuitenkaan ole välttämätöntä; joissain tapauksissa asiavaltuus eroaakin oikeussuhteen subjektiivisesta puolesta ja voi kuulua riidanalaisen oikeussuhteen ulkopuoliselle subjektille.²⁰⁹ Prosessioikeudellisessa asialegitimaatiossa ei siis vallitsevan käsityksen mukaan ole kyse siitä, onko kantaja tai vastaaja aineellisoikeudellisesti oikea oikeussuhteen subjekti vaan siitä, *käydäänkö oikeutta oikeiden asianosaisten nimissä*. Kyse on samalla myös *prosessuaalisen asianosaiskäsitteen* omaksumisesta.²¹⁰

Kun varallisuus oikeudellisissa asioissa²¹¹ yksittäistapauksessa harkitaan asialegitimaatiokysymystä, ratkaiseva tekijänä on kantajan esittämä vaatimus eli ns. *väitetty intressi*. Sen nojalla tulee arvioitavaksi kysymys asialegitimaation olemassaolosta.²¹² *Kantajan väite hänellä olevasta oikeudesta vastaajaa kohtaan* luo siis lähtökohtaisesti sekä kantajalle että vastaajalle asialegitimaation.²¹³

nimitystä kanneoikeus (*talerätt*). *Jokela* II 2002 s. 33–34 puoltaa kanneoikeus-termin käyttöä myös suomalaisessa siviiliprosessioikeudessa. Kanneoikeus-termin heikkoutena Suomen prosessioikeuden kannalta on kuitenkin se, että ko. termi assosioituu leimallisesti nimenomaan *kantajan asialegitimaatioon* mutta ei samalla tavoin vastaajalegitimaatioon. Ruotsissa käytetty termi *talán* pitää sisällään niin kantajan kanteen kuin vastaajan vastauksenkin (ks. edellä jaksossa 3.6.1 av. 128), jolloin myös termi *talerätt* viittaa selkeästi sekä kantaja- että vastaajalegitimaatioon.

²⁰⁶ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 273. Tässä suhteessa asialegitimaatio eroaa asianosaiskelpoisuudesta ja oikeudenkäyntikelpoisuudesta, jotka ovat abstrakteja, yksittäisestä prosessista riippumattomia ominaisuuksia. Ks. näistä *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 48–54.

Vrt. *Tirkkonen* I 1974 s. 322–323, jonka mukaan myös asialegitimaatio olisi konkreettisesta prosessista riippumaton itse asiaan liittyvä abstrakti ominaisuus.

²⁰⁷ Ks. esim. *Eckhoff* 1962 s. 29, *Lindblom* 1974 s. 174, *Jauernig* 1998 s. 67 ja *Skoghøy* 2001 s. 327.

²⁰⁸ Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 152.

²⁰⁹ Esimerkkejä tällaisista tilanteista ovat mm. konkurssipesän asialegitimaatio konkurssivarallisuutta koskevissa oikeudenkäynneissä, erityisjärjestelyt työtuomioistuinosprosessissa ja markkinaoikeusprosessissa. Ks. lähemmin *Lappalainen* I 1995 s. 276–280. Ks. myös *Lindblom* 1974 s. 214–220.

²¹⁰ Ks. prosessuaalisesta ja aineellisoikeudellisesta asianosaiskäsitteestä *Tirkkonen* I 1974 s. 303–304. Ks. myös *Tarjanne* 1929 s. 18–22.

²¹¹ Henkilöä koskevissa asioissa asialegitimaatiokysymys poikkeaa huomattavastikin varallisuus oikeudellisten asioiden asialegitimaatiosta. Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 280–282.

²¹² Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 323.

²¹³ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 274, *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 71 ja *Lindell* 2003 s. 203.

Lindblomin tavoin voidaan kyseenalaistaa näin määritellyn asialegitiimaatiokäsitteen merkitys ja erottelukyky prosessinedellytyksenä,²¹⁴ onko käytännössä ajateltavissa varallisuus oikeudellista asiaa koskevaa prosessia, jossa kantaja ei väittäisi, että hänellä on jokin oikeus vastaajaa kohtaan? Useimmissa varallisuus oikeudellisissa jutuissa asialegitiimaatiokysymyksellä ei olekaan itsenäistä merkitystä, ja yleinen asialegitiimaatiosääntö on siten käytännössä sisällyksetön.²¹⁵ Jotta asialegitiimaatio olisi prosessinedellytyksenä erottelukykyinen, se olisikin perustellumpaa nähdä *erityisenä prosessinedellytyksenä*. Tällainen prosessinedellytys aktualisoituisi vain sellaisissa tilanteissa, joissa pelkkä kantajan väite hänellä vastaajaan kohtaan olevasta oikeudesta ei riitä luomaan asiavaluutta.²¹⁶ Tällaisia tilanteita ovat esim. tapaukset, joissa lainsäädännössä asialegitiimaatio on nimenomaisesti järjestetty normaalista poikkeavalla tavalla. Toinen esimerkki ovat tapaukset, joissa asialegitiimaatio perustuu siihen, että joku on velvoitettu tietyssä ominaisuudessaan ja tämän ominaisuuden olemassaolo riippuu aineellisoikeudellisista normeista.

Hypoteekkikanteen osalta kantajalegitimaatiokysymys ei anna aihetta perusteellisempaan selvitykseen. Lähtökohtaisesti kantajan väite, että hänellä on panttioikeus vaatimuksen kohteena olevaan objektiin, antaa hänelle asialegitiimaation vaatia panttioikeuden nojalla suoritusta kiinnityspanttikohteesta. Jos kantajan pantinhaltija-asema kiistetään, kyse on materiaalisesta kiistämisperusteesta (riidan kohteena on kysymys siitä, onko kantaja materiaalisesti oikea oikeudenhaltija). Tällöin se, että kantaja ei ole panttioikeuden haltija, johtaa kanteen hylkäämiseen – ei kanteen tutkimatta jättämiseen.

Hypoteekkikanteen vastaajalegitimaatio on kantajalegitimaatiota monitahoisempi kysymys johtuen panttioikeuden sisällöstä yksilöityyn *esineeseen sidotuna oikeutena* (pl. yritys kiinnitys) ja eräistä lakiin sisältyvistä nimenomaisista vastaajalegitimaatiota koskevista erityissäännöksistä. Hypoteekkikanteen osalta vastaajalegitimaatiota ei luo pelkkä kantajan vastaajaksi nimeämäänsä tahoon kohdistama esinekohtainen saamisvaatimus (ts. väite siitä, että kantajalla on oikeus saada suoritus tietyn panttikohteen arvosta ja vaatimuksen kohdistaminen tiettyyn henkilöön). Sen sijaan vastaajalegitimaatio määräytyy *pantti-*

²¹⁴ Ks. *Lindblom* 1974 s. 193–214, erit. s. 196 ja 212.

²¹⁵ Esim. *Fitger* I 2000 s. 517 on todennut, että ”[i] dispositiva mål spelar frågor om talerätt (förr kallat saklegitimation) nästan aldrig någon roll”.

Lindblom on esittänyt luopumista kokonaan yleisestä asialegitiimaatiosäännöstä prosessinedellytyksenä ja lopulta koko nykyisestä prosessinedellytysten ja materiaalistien kysymysten välisestä erottelusta. Ks. *Lindblom* 1974 s. 211 ja 234.

²¹⁶ Ks. *Lindblom* 1974 s. 213 ja *Lindblom* I 2001 s. 121, 165–166 ja 187. *Lindblom* käyttää termiä epäaito (tai epäitsenäinen) asialegitiimaation tutkinta (oäktä [osjälvtständig] talerättsprövning) tilanteesta, jossa pelkkä väite riittää asialegitiimaation syntyyn. Vastaavasti termiä aito (itsenäinen) asialegitiimaation tutkinta (äktä [självtständig] talerättsprövning) voidaan käyttää silloin, kun kantajan tulee vedota asialegitiimaation perustavien oikeustositseikkojen olemassaoloon (ja tietyssä määrin ehkä myös osoittaa olemassaolo). Ks. *Lindblom* I 2001 s. 165–166.

kohteen omistuksen ja vastaajalegitimaatiota koskevien mahdollisten nimenomaisten *erityissännösten* perusteella.

Lähtökohtaisesti hypoteekkiprosessissa vastaajalegitimaatio kuuluu pantti-kohteen *aineellisoikeudelliselle omistajalle*, jolloin suoritusvaatimuksen kohdistuminen henkilöön (ja siis vastaajalegitimaatio) määräytyy *panttikohteen välityksellä*.²¹⁷ Panttioikeussuhteessa suoritusvastuussa oleva varallisuusesine on etukäteen yksilöity, mutta oikeussuhteen ”velvoitettu” henkilötaho voi oikeussuhteen voimassaoloaikana rajoituksetta muuttua. Tällöin vastaajalegitimaation määräytyminen panttikohteen välityksellä tarkoittaa, että lähtökohtaisesti *panttikohteen tosiasiallinen omistussuhde* eikä kantajan väite oikeutensa kohdistumisesta tiettyyn henkilöön *ratkaisee kysymyksen oikeasta vastaajasta*.²¹⁸

Panttikohteen omistusoikeudella ei esinekohtaisen suoritusvaatimuksen osalta ole merkitystä materiaalisena oikeustositseikkana (kanteen perustana).²¹⁹ Omistussuhde saa hypoteekkiprosessissa merkitystä ainoastaan sitä kautta, että panttikohteen omistaja on nimenomaan tässä *omistajan ominaisuudessaan* taho, jonka asemaa panttioikeuteen perustuva vaatimus koskettaa.²²⁰ Panttikohteen omistusoikeus ei siis ole itse pääasiaa koskeva vaan pääasian tutkimisen kannalta erillinen, *ennakkoluonteinen kysymys*, jonka olemassaolo perustuu omiin aineellisoikeudellisiin normeihinsa.²²¹ Koska omistusoikeus panttikoh-teeseen määräytyy pääasiasta riippumatta, kantajan pelkkä väite tällaisen varsinaisen vaatimuksen kannalta ennakkoluontoisen oikeussuhteen olemassaolosta ei hypoteekkiprosessissa myöskään luo vastaajalle asialegitimaatiota itse suoritusvaateeseen vastaamiseen. Vastaajalegitimaatiokysymys on (erityissännös-

²¹⁷ Vaikka analyyttisen koulukunnan mukaisesti panttioikeus ei ole oikeus esineeseen vaan oikeus henkilöä kohtaan, tämä henkilöön kohdistuva oikeus on kuitenkin viime kädessä sidottu siihen, kuka panttiesineen omistaa. (Analyyttisen koulukunnan yksi keskeisistä lähtökohdista on esineellistävistä ajattelusta irtaantuminen, jolloin tarkastelu tapahtuu oikeuksien eikä esineiden tasolla. Ks. *Määttä* 1999 s. 172–173).

²¹⁸ Tosiasiallinen omistusoikeussuhde on ratkaiseva silloin, kun ei ole olemassa vastaajalegitimaatiota koskevia erityissännöksiä, jotka antavat vastaajalegitimaation myös jollekin muulle taholle kuin panttikohteen aineellisoikeudelliselle omistajalle.

²¹⁹ Ts. kun pätevästi perustettu panttioikeus on voimassa riippumatta panttikohteen myöhemmistä omistajanvaihdoksista, kantajan panttioikeuteen perustuvan materiaallisen suorituksensaantioikeuden kannalta on merkityksetöntä, kuka panttikohteen omistaa. Tällöin myöskään hypoteekkiprosessissa ei ole kyse siitä, kuka panttikohteen omistaa eikä kantajan tältä osin esittämän omistusoikeusväitteen paikkansapitävyydestä.

²²⁰ Ks. *Welamson* 1956 s. 113, jonka mukaan silloin kun joku on oikeutettu tai velvoitettu tiettyssä ominaisuudessaan ja tämän ominaisuuden olemassaolo riippuu siviilioikeudellisista säännöksistä, ei voida automaattisesti lähteä siitä, että ”ett påstående rörande beskaffenhet av ett dylikt prejudiciellt rättsförhållande undantagslöst medför saklegitimation”.

²²¹ Periaatteessa on ajateltavissa, että tästä esikysymyksestä (omistussuhteesta) olisi kantajan ja vastaajan välillä riitaa. Tällöin kantajan väite, että vastaaja omistaa panttikohteen, luo tältä osin vastaajalegitimaation. Prosessissahan ei tämän esikysymyksen osalta ole kyse suorituksen vaatimisesta panttikohteen arvosta vaan nimenomaan omistusoikeudesta.

ten puuttuessa) ratkaistava omistusoikeutta koskevien normien perusteella (oikea vastaaja on panttikohteen aineellisoikeudellinen omistaja).²²²

Vastaajalegitimaatio on siten *hypoteekkiprosessissa* selkeästi *itsenäinen ja erottelukykyinen* prosessinedellytys. Samalla se ei myöskään ole materiaalisesta oikeudesta irrallinen seikka vaan tosiasiallisesti määräytyy nimenomaan materiaalistien säännösten perusteella, jollei laissa ole erikseen säädetty nimenomaista asialegitimaatiosäännöstä. Voidaan siis sanoa, että hypoteekkiprosessissa aineellisoikeudellinen kysymys (omistusoikeus) faktisesti määrää prosessinedellytyksen olemassaolon.²²³ Jos kantajan vastaajaksi nimeämä taho ei ole panttikohteen aineellisoikeudellinen omistaja tai vastaajalegitimoitu erityissäännöksen perusteella todellisesta omistussuhteesta riippumatta, kanne on *jätettävä tutkimatta* eikä hylättävä.

Kokonaan toinen kysymys kuin vastaajalegitimaation määräytyminen panttikohteen tosiasiallisen omistussuhteen kautta on, *miten tämä omistussuhde selvitetään hypoteekkiprosessissa*. Yksinkertaisimmillaan omistussuhteen selvittäminen hypoteekkiprosessissa voisi perustua siihen, että tuomioistuimien *luottaa pelkkään kantajan ilmoitukseen* panttikohteen omistajasta. Vastaavasti perusteellisimmillaan kyse on siitä, että *tuomioistuimien ex officio pyrkii* oma-aloitteisesti ja omatoimisesti *selvittämään*, kuka panttikohteen omistaa. On korostettava, että hypoteekkiprosessissa kantajan ilmoitus (väite) panttikohteen omistajasta ei ole samalla tasolla oleva väite kuin kantajan väite esinekohtaisen saamis-oikeuden (panttioikeuden) olemassaolosta.²²⁴ Näin ollen vaikka kantaja väittäisi vastaajan omistavan panttikohteen, kannetta ei voida tutkia, jos tuomioistuimen tiedossa on tai tuomioistuimien muutoin havaitsee, että vastaaja ei omista panttikohdetta.²²⁵ Koska hypotekaaristen panttikohteiden omistusoikeus kirjataan asianomaisiin rekistereihin, tuomioistuimen onkin hypoteekkiprosessissa pyrittävä luotettavasti varmistumaan siitä, kenellä on panttikohteen omistusoikeus. Kuten seuraavassa tullaan havaitsemaan, omistusoikeuden varmistamistapojen ja mahdollisuuksien suhteen on kuitenkin eri kiinnityspanttioikeus-tyyppien välillä eroja.

On myös muistettava, että samanaikaisesti voidaan vaatia suoritusta pait-si panttikohteen arvosta myös henkilökohtaiselta velalliselta (jos pantt-ioikeus liittyy henkilökohtaiseen velkavastuuseen) riippumatta siitä, onko henkilökohtainen velallinen kiinteistön omistaja vai ei. Mikäli panttiesi-neeseen kohdistuvan vaatimuksen lisäksi vaaditaan suoritusta henkilö-

²²² Ks. myös *Maljonen* DL 1971 s. 274–275.

²²³ Ks. myös *Lindblom* I 2001 s. 121, joka on todennut, että joissain jutuissa itse asiaan kuuluva seikka siirtyy tutkittavaksi prosessineiteitä koskevan säännöskokonaisuuden mukaisesti.

²²⁴ Väite panttikohteen omistussuhteesta ei siis ole väite, joka hypoteekkiprosessissa koskisi kantajalla vastaajaa vastaan olevan oikeuden olemassaoloa ja loisi näin vastaajalegitimaation.

²²⁵ Ks. myös *Lindblom* 1974 s. 194.

kohtaisen suoritusvastuun perustella, vastaajalegitimaatio henkilökohtaisen vaateen osalta on sillä, johon vaade kohdistetaan ja jolta suoritusta vaaditaan. Tällöin väite väärästä vastaajasta on asiaväite, jonka sisältönä on, että kantajalla ei ole oikeutta saada vastaajaa vastaan kanteen hyväksyvää tuomiota.

4.3.4.2 Vastaajalegitimaatio kiinteistöhypoteekkikanteessa

(a) Yleistä

Kiinteistöhypoteekkikannetta on lähtökohtaisesti ajettava kiinteistön *aineellisoikeudellista omistajaa* vastaan.²²⁶ Jos panttivastuussa olevia kiinteistöjä on useita ja niillä on eri omistajia, kanne on pantava vireille kaikkien niiden kiinteistöjen omistajia vastaan, joiden omistamista kiinteistöistä suoritusta halutaan vaatia.²²⁷ Mikäli kiinteistö on yhteisomistuksessa (eikä omistusosuuksia ole kiinnitetty ja pantattu erikseen) tai sen omistaa kuolinpesä, kannetta on ajettava kaikkia yhteisomistajia (YhtOmL 4 §) tai vastaavasti kuolinpesän osakkaita vastaan (PK 18:2.1). Tämä johtuu siitä, että kuolinpesän osakkaiden ja yhteisomistajien välillä vallitsee ulkopuolisiin nähden ns. välttämätön prosessinyhteys (litis consortium necessarium). He voivat tulla velvoitetuiksi (ja vastaavasti oikeutetuiksi) vain yhdessä siihen, mistä oikeudenkäynnissä on kysymys.²²⁸ Jollei haastehakemuksessa ole nimetty vastaajiksi kaikkia välttämättömässä prosessiyhteydessä olevia henkilöitä, tuomioistuimen on kehotettava kantajaa haastamaan vastaajiksi myös puuttuvat henkilöt sillä uhalla, että kannetta ei muutoin oteta tutkittavaksi.²²⁹

(b) Kiinteistön luovutus ante litem

Vaikka edellä mainituin tavoin lähtökohtana on, että vastaajalegitimaatio on kiinteistön aineellisoikeudellisella omistajalla, kiinteistöhypoteekkikanteen

²²⁶ Kiinteistön omistajalla tarkoitetaan henkilöä, joka saannon perusteella omistajana hallitsee kiinteistöä siitä riippumatta, onko hän hakenut lainhuutoa. Ks. HE 1994:120 s. 93. Kiinteistöön kohdistuvan omistusoikeuden sisällöstä yksityiskohtaisemmin ks. *Zitting* 1951 s. 1–102, *Zitting – Rautiala* 1982 s. 10–14 ja 206–214 ja kiinteistön omistusoikeudesta ympäristöoikeudellisesta näkökulmasta *Määttä* 1999 passim ja erityisesti omistusoikeuden oikeudellisesta sisällöstä s. 193–241.

²²⁷ Tällöin on yhteiskiinnitystilanteessa kannetta nostettaessa huomioitava kiinteistöjen vastuuporras; tuomion täytäntöönpano tietyn kiinteistön osalta edellyttää, että vastuujärjestyksessä sitä edellä oleva kiinteistö on ensin myyty (UL 5:37a). Kysymystä tarkastellaan yksityiskohtaisesti jäljempänä jaksossa 5.4.3.

²²⁸ Ks. välttämättömästä prosessinyhteydestä tarkemmin *Lappalainen* I 1995 s. 433–434 ja *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 190–196.

²²⁹ Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 416 ja *Lappalainen* I 1995 s. 434. – Silloin kun kiinteistön yhteisomistajat ovat kiinnittäneet ja pantanneet omistusosuutensa erikseen tai ainoastaan joku yhteisomistajista on kiinnittänyt ja pantannut omistamansa määräosan kiinteistöstä ja kun suoritusta vaaditaan yksinomaan jostakin tällaisesta määräosasta, kannetta ajetaan pelkästään ko. määräosan omistajaa vastaan. Vaatimushan ei tällöin koske kiinteistöä kokonaisuudessaan.

vastaajana voi kuitenkin olla myös henkilö, joka ei ole sen paremmin henkilökohtainen velallinen kuin panttikiinteistön omistajakaan. Tämä johtuu siitä, että MK 13:11.2:n mukaan kiinteistöhypoteekkikanne voidaan panna vireille *sitā vastaan, jolla on lainhuuto kiinteistöön, vaikka tämä ei enää olisikaan kiinteistön omistaja*.²³⁰ Tällainen tilanne aktualisoituu silloin, kun lainhuudonhaltija (entinen omistaja) on luovuttanut kiinteistön uudelle omistajalle, mutta tämä ei vielä ole lainhuudattanut saantoaan. Kiinteistön entisen omistajan asialegitimaatio tulla haastetuksi kiinteistöhypoteekkikanteen vastaajana ei lakkaa vielä edes uuden omistajan lainhuutohakemuksen vireilletuloon vaan vasta, jos uusi lainhuuto on ennen kanteen vireilletuloa myönnetty.²³¹ Jos kiinteistö on luovutettu *ennen kanteen vireilletuloa* (ante litem), tietoon tullut luovutuksensaaja on kuitenkin myös haastettava entisen omistajan ohella toiseksi vastaajaksi oikeudenkäyntiin.

Edellä sanottu koskee myös tilannetta, jossa panttikiinteistöstä on ennen kanteen nostamista luovutettu määräala (tai useita määräaloja). Jos määräalaa ei ole lainhuudatettu, hypoteekkikanne voidaan panna luovutetun määräalan osalta vireille sitä vastaan, jolla on lainhuuto koko emäkiinteistöön. Tietoon tullut määräalan luovutuksensaaja on myös haastettava vastaajaksi, mikäli kantaja haluaa vaatia suoritusta myös luovutetusta määräalasta.²³²

MK 13:11:n rationa on, että kantaja voi luottaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevään omistajatietoon. Panttioikeuden realisointiulottuvuuden tehokkuuden näkökulmasta säännöksen voi siten nähdä poistavan panttikohteen tosi-

²³⁰ MK 13:11:n otsikointi ”Vastaajakelpoisuus” ei ole täysin onnistunut oikeustieteessä omaksutun terminologian valossa, sillä kelpoisuus-sana on omiaan viittaamaan pikemminkin asianosaiskelpoisuuteen kuin asiavaltuuteen. MK 13:11 on kuitenkin nimenomaan asiavaltuutta (kuka on prosessissa *oikea* asianosainen) eikä asianosaiskelpoisuutta (*yleistä kykyä* olla oikeudenkäynnissä asianosaisena) koskeva säännös.

Ruotsissa MK 13:11:ää vastaava hypoteekkivaatimusta koskeva asialegitimaatiosäännös on JB 18:10 (joka viittaa JB 18:9:ään). Säännös tulee sovellettavaksi niin maksamismääräysmenettelyssä kuin vaadittaessa suoritusta kanteella tuomioistuinmenettelyssä. Säännöksen mukaan kun maksusuoritusta vaaditaan kiinteästä omaisuudesta panttioikeuden tai sellaisen saatavan perusteella, jolla on etuoikeus ennen panttioikeutta, vaatimus voidaan ”med laga verkan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt även om denne före talans väckande överlätit egendomen. Den till vilken egendomen sålunda överlätits har i rättegången samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången.” Vaikka vastaaja olisi luovuttanut kiinteistön, tuomio sitoo myös luovutuksensaajaa. Ks. *Gregow* 1987 s. 467–468 ja *Ekelöf – Boman II* 1996 s. 79.

Vastaavalla tavalla myös Saksassa on erityinen säännös, jonka mukaan hypoteekkikanne voidaan nostaa ja kanne ajaa sitä vastaan, joka on kiinteistökirjaan (Grundbuch) merkitty kiinteistön omistajaksi (BGB 1148 §). Oikealla omistajalla on väliintulo-oikeus. Ks. *Jauernig* 1999a s. 1141–1142.

²³¹ Ks. *Havansi* 1996a s. 288.

²³² Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 331. – Hypoteekkituomio voi koskea vain kanteen kohteena olevia kiinteistöjä.

asialliseen omistukseen mahdollisesti liittyvää pantinhaltijan informaatiovajetta. Samalla säännös estää sen, että annettu tuomio ei sitoisikaan sellaista kiinteistön luovutuksensaajaa, jolle kiinteistö oli siirtynyt ennen kanteen vireilletuloa.²³³ Vahvistaessaan näin lainhuudon merkitystä vastaajalegitimaation määrittämisessä säännös myös osaltaan nopeuttaa ja tehostaa kiinteistöpanttiin perustuvaa perintäprosessia.

Kun vastaajalegitimaatio sidotaan (MK 13:11.2:n tavoin) lainhuudon hallintaan, ongelmaksi muodostuu, miten kanteen vireilletulohetkisen lainhuudonhaltijan vastaajalegitimaatioon vaikuttaa se, että ennen kanteen vireilletuloa kiinteistön omistukseensa saaneelle uudelle omistajalle myönnetään lainhuuto *oikeudenkäynnin aikana*. MK 13:11.2:sta ei (toisin kuin sitä edeltäneestä KiinA 15 §:stä) voida tehdä johtopäätöksiä sen suhteen, jatkuuko kanteen vireilletulohetkisen lainhuudonhaltijan vastaajalegitimaatio automaattisesti koko oikeudenkäynnin ajan.²³⁴

Edellä mainitussa tilanteessa entisen omistajan vastaajalegitimaatio on perustunut nimenomaan hänen asemaansa *lainhuudonhaltijana*. Tämän lainhuutoon sidotun vastaajastatuksen perustana on, että pantinhaltija-kantajan on voitava luottaa nimenomaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevään omistajatietoon. Tällöin hypoteekkikanteen vastaajalegitimaation näkökulmasta omistusoikeuden siirtymisen voi sanoa käyvän lopulliseksi vasta lainhuudon myöntämisellä. Kun kiinteistö on luovutettu ennen oikeudenkäynnin vireilletuloa, entisen omistajan vastaajalegitimaation päättymisen oikeudenkäynnin aikana ei millään tavoin heikennä pantinhaltija-kantajan asemaa. Uusi omistajahan on joka tapauksessa tullut haastaa vastaajaksi oikeudenkäyntiin, ja oikeudenkäynti voi jatkua tätä, nyt myös lainhuudonhaltijana olevaa uutta omistajaa vastaan. Näin ollen ei ole edes reaalista tarvetta, että kanteen vireilletulohetkisellä lainhuudonhaltijalla säilyisi vastaajalegitimaatio vielä senkin jälkeen kun ennen kanteen vireilletuloa omistusoikeuden kiinteistöön saaneelle uudelle omistajalle on myönnetty lainhuuto. Tästä syystä lieneekin lähdeittävä siitä, että

²³³ Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 331.

²³⁴ MK 13:11.2:a edeltänyt KiinA 15 § (L 22.7.1991/1053) kuului seuraavasti: ”Jos kanteessa vaaditaan saamisen nojalla maksua ainoastaan kiinteästä omaisuudesta, joka on saamisesta kiinnitetty tai muuten siitä panttina, kannetta ajetaan kiinteistön omistajaa vastaan. Kiinteistön luovutus ei kuitenkaan estä kanteen nostamista aikaisempaa omistajaa vastaan, jos uusi omistaja ei ole hakenut lainhuutoa ennen kuin kante on pantu vireille tuomioistuimessa. Jos uudelle omistajalle on annettu lainhuuto kanteen vireillepanon jälkeen, hänelle on varattava tilaisuus tulla asiassa kuulluksi.” Tämä säännös puolestaan vastasi sisällöllisesti aikaisempaa UL 2:2:ää (L 3.12.1895/37). Ks. HE 1990:15 s. 127. UL 2:2:stä ks. Tarjanne 1929 s. 161–162 ja 208–209. Lainhuudon saaneen uuden omistajan pelkkä kuulemisvelvollisuus merkitsi, että kantajalla oli oikeus ajaa kannetta tuomioon saakka oikeudenkäynnin vireilletulohetkistä lainhuudonhaltijaa vastaan (riippumatta siitä, oliko luovutus tapahtunut ennen kanteen nostamista vai vasta sen jälkeen).

myös oikeudenkäynnin aikana luovutuksensaajalle myönnetty lainhuuto lakauttaa entisen omistajan vastaajalegitimaation.

Luovutuksensaajan haastaminen vastaajaksi entisen omistajan ohella edellyttää luonnollisesti *tietoa luovutuksesta*. Tiedon saaminen voi tapahtua joko julkiseen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehdyn merkinnän perusteella tai jollakin muulla tavalla, esim. entisen omistajan ilmoituksen perusteella. Tällöin nousee esille kysymys, mikä merkitys on tiedonsaannin ajankohdalla ja sillä tavalla, miten luovutus on tullut kantajan tietoon.

Selvää on, että jos tieto luovutuksesta on saatu ennen kanteen vireillepanoa, luovutuksensaaja on haastettava vastaajaksi. Käytännössä on kuitenkin mahdollista, että ennen kanteen vireilletuloa tapahtunut kiinteistön luovutus tulee tietoon vasta kanteen vireilletulon jälkeen oikeudenkäynnin kestäessä.²³⁵ MK 13:11:n valossa *tiedonsaantihetkellä* ei näytä kuitenkaan olevan vaikutusta velvollisuuteen haastaa luovutuksensaaja vastaajaksi oikeudenkäyntiin. MK 13:11:ssa nimittäin todetaan, että ”jos [lainhuudonhaltija] on luovuttanut kiinteistön ennen kanteen vireilletuloa, myös luovutuksensaaja on haastettava vastaajaksi oikeudenkäyntiin”. Säännöksen perusteluissa puolestaan todetaan, että ”[j]os luovutuksesta saadaan tieto, myös luovutuksensaaja on haastettava oikeudenkäyntiin vastaajaksi”. MK 13:11:ää onkin perustelluina tulkita niin, että luovutuksensaaja on haastettava entisen omistajan ohella toiseksi vastaajaksi, sikäli kun hänestä ja hänen saannostaan *saadaan tieto ennen tuomion antamista*.²³⁶ Tällöin kiinteistön uuden omistajan intressit tulevat parhaiten turvatuiksi, sillä kiinteistön mahdollinen realisointi vaikuttaa nimenomaan hänen varallisuusasemaansa heikentävästi. Menettelyä voidaan siis perustella oikeudenkäyntimenettelyn oikeudenmukaisuusperiaatteella; ennen kanteen nostamista omistusoikeuden saanut uusi omistaja (joka ei luonnollisesti edes ole

²³⁵ Tämä johtuu siitä, että luovutuksensaajalla on velvollisuus hakea lainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tekemisestä (MK 11:1). MK 7:5:n mukainen saantokirjauskin tulee näkyviin lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä viiveellä, sillä näitä kirjauksia tekevät maanmittaustoimistot kaupanvahvistajilta saamiensa KaupVahvA 7 §:n mukaisten ilmoitusten perusteella (kaupanvahvistajan on ilmoitettava luovutuksesta seitsemän päivän kuluessa luovutuksen vahvistamisesta).

²³⁶ Näin myös Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 331: ”Jos luovutus tulee tuomioistuimen tietoon esimerkiksi vastaajan ilmoituksen perusteella, myös luovutuksensaaja on haastettava vastaajaksi. Oikeudenkäynti jatkuu ja luovutuksensaaja tulee alkuperäisen vastaajan rinnalle.”

Vrt. Havansi 1996a s. 288, joka on todennut, että ”– luovutuksensaaja on haastettava entisen omistajan ohella toiseksi vastaajaksi, sikäli kuin hän luovutussaantoinen on *tiedossa ennen jutun vireillepanoa*”. Lausuman valossa jää jossain määrin epäselväksi, onko luovutuksensaaja haastettava vastaajaksi myös silloin, jos ennen kanteen vireilletuloa tapahtuneesta luovutuksesta ja sen mukaisesta luovutuksensaajasta saadaan tieto *vasta jutun vireilletulon jälkeen*. Lausumaa on nimittäin mahdollista tulkita niin, että uutta omistajaa ei tarvitsisi haastaa vastaajaksi oikeudenkäyntiin, jos tieto ennen jutun vireille tuloa tapahtuneesta luovutuksesta ja uudesta omistajasta saadaan vasta jutun vireilletulon jälkeen. Vastaaja-asema määräytyisi siten kanteen vireilletulohetken mukaisesti.

tällöin voinut varautua kiinteistöä koskevaan oikeudenkäyntiin) saa mahdollisuuden kontradiktorisuusperiaatteen mukaisesti osallistua oikeudenkäyntiin. Kontradiktorisuusperiaatteen tehokas toteutuminen on omiaan myös lisäämään oikeudenkäynnin varmuutta.

Havansin mukaan tiedonsaantitavan osalta tulkintaongelmien välttämiseksi on syytä ottaa lähtökohdaksi se, että pelkkä kantajan yksityinen tieto luovutuksesta ei riitä vaan vaaditaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitty tieto luovutuksen tapahtumisesta (merkintä lainhuutohakemuksesta tai MK 7:5:n mukainen saantotieto).²³⁷ Näin ollen siinä tilanteessa, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä on tieto omistusoikeuden siirtymisestä ennen hypoteekkituomion antamista, uusi omistaja olisi lainhuudonhaltijan ohella haastettava vastaajaksi, jotta tuomiota ei rasittaisi tuomiovirhe.²³⁸ *Rekisterimerkinnän olemassaolo* voidaan em. tavoin ottaa tietoisuuden osoittamisen lähtökohdaksi. Selvää kuitenkin on, että vaikka lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä ei vielä olisi-kaan tietoa luovutuksesta ja uudesta omistajasta, uusi omistaja on haastettava vastaajaksi myös silloin, kun tieto luovutuksesta saadaan esim. vastaajaksi haastetun lainhuudonhaltijan ilmoittaessa luovutuksesta oikeudenkäynnissä.²³⁹

Mikäli uutta omistajaa ei haasteta vastaajaksi, tuomiota rasittaa *virhe*, joka oikeuttaa uuden omistajan *tuomiovirhekanteluun* OK 31:1:n 2-kohdan nojalla.²⁴⁰ Mikäli uusi omistaja ei ole tullut tietoon koko oikeudenkäynnin aikana, lainhuudonhaltijaa vastaan annettu tuomio kuitenkin sitoo myös luovutuksen-saajaa.²⁴¹ Tätä voidaan pitää perusteltuna, sillä uusi omistaja voi vaikuttaa asemaansa hakemalla mahdollisimman nopeasti lainhuutoa ja saattamalla näin

²³⁷ *Havansi* 1996a s. 291.

²³⁸ Tuomiovirheistä ja tuomiovirhekantelusta ks. *Leppänen – Välimaa* 1998 s. 155–164.

²³⁹ Ks. myös *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 331.

²⁴⁰ Ks. myös ruotsalainen oikeustapaus NJA 1967 s. 1, jossa oli (lainhaku)maksuvaatimus kiinteistön arvosta kohdistettu kiinteistön entiseen omistajaan, jolla ei enää ollut lainhuutoa kiinteistöön. Alioikeus oli tästä huolimatta hyväksynyt vaatimuksen. Koska asia koski uuden omistajan oikeutta niin, että hänellä oli itsenäinen oikeus väliintulijana esittää asiassa vaatimuk-sia, korkein oikeus ei purkanut alioikeuden päätöstä. Sen sijaan lainhuudonhaltijan tuli saattaa asia tuomiovirheen perusteella hovioikeuden tutkittavaksi.

Ks. myös Itä-Suomen HO 6.3.1981 t. PÅ-1919/80 (ään.). Tuomiossa kiinteistön omistaja A oli antanut kiinteistöönsä kiinnitetty haltijavelkakirjat B:n velan vakuudeksi. Lainhakumenetel-lyssä velkoja oli vaatinut maksua ainoastaan kiinteistön arvosta. Lääninhallituksen välipäätös oli annettu tiedoksi vain B:lle, mutta ei kiinteistön omistajalle. Lääninhallitus oli hyväksynyt hake-muksen ja julistanut kiinteistön ulosmitatuksi B:n velasta. B haki muutosta sillä perusteella, että kiinteistön omisti A ja että B oli väärä vastaaja. HO jätti valituksen tutkimatta, koska ulosmitattu kiinteistö ei kuulunut B:lle eikä B edes ollut väittänyt lääninhallituksen päätöksen muutoinkaan loukkaavan hänen oikeuttaan.

²⁴¹ Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 331. – Tämä on poikkeus yleisten oikeusvoimaoppien mukaisesta lopputuloksesta: yleisten oikeusvoimaoppien mukaan pääsääntönä on, että jos seu-raanto on tapahtunut ennen oikeudenkäyntiä (ante litem), luovuttajan nimissä annettu tuomio ei sido seuraajaa. Ks. *Tirkkonen* II 1977 s. 304 ja *Lappalainen* II 2001 s. 475. Ks. myös *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 79.

saantonsa yleiseen tietoisuuteen. Lisäksi voidaan todeta, että hypoteekkituomio perustuu joka tapauksessa panttioikeuteen, joka sitoo luovutuksensaajaa samalla tavoin kuin hänen saantomiestään.

Luovutuksella tarkoitetaan MK:ssa kauppaa, vaihtoa, lahjaa tai muuta MK:ssa säädetyllä tavalla tapahtuvaa luovutusta. Sen sijaan mm. perheoikeudelliset saannot (perintö, testamentti, ositus) ja lunastussaannot eivät ole MK:ssa tarkoitettuja luovutuksia (ks. MK 1:1).²⁴² Näin ollen kun MK 13:11:ssä käytetään termiä luovutus, tarkoittaa tämä periaatteessa sitä, että ennen kanteen vireilletuloa kiinteistön omistukseensa saanutta uutta omistajaa ei tarvitsisi haastaa vastaajaksi, jos hänen saantonsa on muu kuin MK:ssa tarkoitettu luovutus.²⁴³ Tällaisella muuhun kuin luovutussaantoon (esim. perheoikeudelliseen saantoon) omistusoikeutensa perustavalla uudella omistajalla olisi tällöin kuitenkin OK 18:8:n mukaisesti oikeus osallistua oikeudenkäyntiin *väliintulijana*.

Oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn näkökulmasta (nimenomaan kontradiktorisuuden toteutumisen varmistamiseksi) olisi kuitenkin perustelumpaa tulkita MK 13:11.2:a laajentavasti siten, että luovutus tarkoittaa MK 13:11.2:ssa kaikenlaisia saantoja (ei siis pelkästään MK:ssa tarkoitettuja luovutuksia). Ei ole olemassa reaalisia syitä siihen, miksi esim. osituksessa kiinteistön ennen kanteen vireillepanoa omistukseensa saanutta tulisi kohdella MK 13:11.2:n valossa toisin kuin esim. lahjalla ennen hypoteekikanteen nostamista kiinteistön omistukseensa saanutta henkilöä. Näin ollen myös silloin kun tällaisesta muunlaisesta kuin MK:ssa tarkoitettusta, ennen kanteen vireilletuloa tapahtuneesta luovutuksesta saadaan tieto, luovutuksensaaja tulisi haastaa vastaajaksi oikeudenkäyntiin.²⁴⁴

Koska MK 13:11:ssä vaaditaan haastamaan oikeudenkäyntiin nimenomaan *luovutuksensaaja* eikä uutta omistajaa, luovutuksensaaja on haastettava vastaajaksi oikeudenkäyntiin, vaikka hänen saantonsa olisi (esim. omistuksenpidätysehdon takia) ehdollinen ja omistusoikeus siirtyisi hänelle vasta tulevaisuudessa ehdon mahdollisesti täytyttyä.²⁴⁵ Jos saantoketjussa lainhuudonhaltijan ja viimeisimmän luovutuksensaajan välissä on saantoaan huudattamattomia muita luovutuksensaajia, vastaajaksi on haastettava *ainoastaan viimeisin luovutuksensaaja*.²⁴⁶ Tätä voidaan perustella sillä, että asiassa annettava hyväksyvä tuomio tulee vaikuttamaan haitallisesti juuri viimeisimmän luovutuksensaajan varallisuusasemaan.

²⁴² Ks. myös Niemi 2002 s. 29.

²⁴³ Näin *Havansi* 1996 s. 288. – Kuten jäljempänä (tämän jakson (c)-kohta) todetaan, kuolemaan perustuva saanto johtaa yleisseuraantoon, jolloin vainajan oikeudenomistajat tulevat joka tapauksessa hänen tilalleen oikeudenkäyntiin ja oikeudenkäynti jatkuu heidän nimissään.

²⁴⁴ Yleensä tällaisesta muusta kuin MK:ssa tarkoitettusta luovutuksesta KO ei voi saada mitään tietoa (edes MK 7:5:n mukaista saantotietoa) ennen kuin uusi omistaja hakee lainhuutoa.

²⁴⁵ Ks. *Havansi* 1996a s. 289.

²⁴⁶ Ks. *Havansi* 1996a s. 289.

MK 13:11.2 ei pakota²⁴⁷ kantajaa haastamaan vastaajaksi viimeisimmän lainhuudon haltijaa, jos kantaja on jo kannetta nostaessaan tietoinen tapahtuneesta omistusoikeuden luovutuksesta. Kantaja voi tällöin haastaa vastaajaksi *ainoastaan uuden omistajan* (joka ei vielä ehkä ole edes hakenut lainhuutoa). *Havansin* mukaan entisellä omistajalla ei tällöin ole mitään puhevaltaa eikä siten väliintulo-oikeuttakaan.²⁴⁸ Pelkkä oikeusasema panttikohteen entisenä omistajana ei siis oikeuta käyttämään asiassa puhevaltaa. On kuitenkin mahdollista, että lainhuudonhaltija väittää edelleen omistavansa kiinteistön; hän voi esim. olla sitä mieltä, että omistusoikeuden luovutus ei ole pätevä. Lainhuudonhaltijalla on luonnollisesti tällaisen omistusoikeutta koskevan väitteen perusteella oikeus normaalilla tavalla väliintuloon, sillä hänellä on tällöin oikeudellinen intressi asiassa.

Silloin kun kantaja haastaa vastaajaksi ainoastaan luovutuksensaajan (vaikka lainhuuto on edelleen entisellä omistajalla), kantajan tehtävänä on selvittää luovutuksensaajan asiavaltuuden olemassaolo. Tällöin on lähdeittävä siitä, että pelkkä kantajan väite uudesta kiinteistön omistajasta ei riitä vaan että kantajan on osoitettava omistusoikeuden siirtyminen (ja siten vastaajan asialegitimaation olemassaolo) riittävän luotettavasti esim. asiakirjanäytöllä. On myös huomattava, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkityillä MK 7:5:n mukaisilla saantotiedoilla ei ole julkista luotettavuutta. Näin ollen saantotietojakaan ei yksistään voitane käyttää osoituksena luovutuksensaajan omistusoikeudesta.

Mikäli kantaja ei em. tilanteessa pysty osoittamaan kiinteistön omistajanhallintaa riittävän luotettavasti, saattaa in casu olla aiheellista varata lainhuudonhaltijalle tilaisuus tulla kuulluksi. Lakiin perustuvaa velvollisuutta lainhuudonhaltijan kuulemiseen siinä tapauksessa, että vastaajaksi on haastettu lainhuudonhaltijan sijasta luovutuksensaaja (todellinen kiinteistön omistajan), ei kuitenkaan ole olemassa. Kuulemisen taustalla ovat siten nimenomaan käytännölliset, asian selvittämistä edistävät syyt.

Koska asiavaltuus on absoluuttinen prosessinedellytys, tuomioistuimen on *ex officio* kontrolloitava vastaajalegitimaation olemassaolo *koko oikeudenkäynnin ajan*.²⁴⁹ Kiinteistöhypoteekkiprosessin osalta tämä tarkoittaa käytännössä, että tuomioistuimen on *oma-aloitteisesti* tarkastettava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä vielä *juuri ennen asian ratkaisemista* kiinteistön omistusoikeustilanne ja se, että vastaajalegitimaatiossa ei ole tapahtunut muutoksia asian vireilletulon jälkeen. Tältä osin hypoteekkiprosessissa voidaan siis sanoa noudatettavan

²⁴⁷ MK 13:11:ssä todetaan, että kanne ”— voidaan panna vireille sitä vastaan, jolla on lainhuuto kiinteistöön”. (Kurs. tässä.)

²⁴⁸ *Havansi* 1996a s. 289.

²⁴⁹ Ks. *Tarjanne* 1929 s. 126 ja *Lappalainen* II 2001 s. 6–7.

tutkintaperiaatetta.²⁵⁰ Tuomioistuimen oma-aloitteista vastaajalegitimaation kontrollivelvollisuutta kiinteistöhypoteekkiprosessissa voidaan perustella ensinnäkin sillä, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevät lainhuuto- ja saantotiedot ovat sellaisia tietoja, joiden voidaan sanoa olevan tuomioistuimen tiedossa, koska tuomioistuin pitää itse kyseistä rekisteriä. Tuomioistuimen on siten helppo tarkastaa kiinteistöä koskevat tiedot. Tällöin tuomioistuimella on myös käytännössä mahdollisuus omasta aloitteestaan havaita mahdollinen puute kiinteistöhypoteekikanteen vastaajalegitimaatioissa. Lisäksi, kuten *Havansi* on todennut, kiinteistöhypoteekikanteeseen voidaan nähdä liittyvän indispositiivisen elementin, joka on seurausta hypoteekkituomioon sisältyvästä ulosmittausvaikutuksesta.²⁵¹ Tämä indispositiivinen elementti ja siihen liittyen yleinen etu ja kolmansien suoja puoltavat tuomioistuimen omatoimista vastaajalegitimaation kontrollointia kiinteistöhypoteekkiprosessin aikana.²⁵²

Hypoteekkiprosessiin liittyvästä indispositiivisesta elementistä huolimatta suorituksen vaatiminen panttikohteesta on lähtökohtaisesti dispositiivinen riita-asia; pantinhaltija ja pantinomistaja voivat siis keskenään sopia, että panttikohte realisoidaan pantinhaltijan saatavan suoritukseksi (kanteella vaadittava oikeusseuraus). Tässä yhteydessä on kuitenkin huomattava, että pantinhaltijan ja pantinomistajan välinen sopimus *panttikohteen käyttämisestä* pantinhaltijan saatavan suoritukseksi ja sopimukseenmukainen panttikohteen vapaaehtoinen *realisointi* eivät vaikuta muiden (sopimukseen osallistumattomien) pantinhaltijoiden asemaan.²⁵³ Sen sijaan kiinteistön realisointi ulosottotoimin merkitsee, että haun alaista

²⁵⁰ On huomattava, että vaikka tuomioistuimen on viran puolesta otettava huomioon ehdottomat prosessinedellytykset, pääsääntö on, että tuomioistuin ei ole velvollinen ryhtymään oma-aloitteisiin tutkimuksiin ehdottomien oikeudenkäyntiedellytysten olemassaolon selvittämiseksi. Kontrolli tapahtuu tuomioistuimelle esitetyn oikeudenkäyntiaineiston pohjalta. Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 473 ja *Lappalainen* I 2001 s. 8. Korpustekstissä omaksuttu lähtökohta kiinteistöhypoteekkiprosessin osalta merkitsee siis poikkeusta ko. pääsäännöstä.

²⁵¹ Ks. *Havansi* 1996a s. 290. – Indispositiivisten ja dispositiivisten juttujen välisestä rajanvedosta ks. esim. *Ekelöf – Edelstam* I 2002 s. 59–65 ja indispositiivisesta momentista muuten dispositiivisessa jutussa (ja päinvastoin) ks. *Westberg* 1988 s. 83–84 ja *Lindblom* I 2001 s. 110–111.

²⁵² *Lindell* 2003 s. 203 on laajemminkin esittänyt pääsäännöksi tuomioistuimen ex officio tapahtuvalle asianosaisasemaa koskevien seikkojen tutkimiselle seuraavia sääntöjä: Jos asianosaisilla on mahdollisuus saada aikaan vaadittu lopputulos prosessin ulkopuolella, heillä täytyy myös olla oikeus välttää se, että tuomioistuin puuttuisi prosessissa asianosaisasemia koskeviin kysymyksiin. Ainoastaan silloin jos prosessi johtaa sellaisiin oikeusseuraamuksiin, joita asianosaiset eivät voi saada aikaan keskinäisin sopimuksin, tuomioistuimen on otettava huomioon muidenkin kuin asianosaisten intressit esim. tutkimalla asialegitimaation olemassaolo ex officio. – Lainhakumenettelyssä hakijan tuli esittää selvitys kiinteistön omistus- ja rekisteritiedoista esim. lainhuutotodistuksella. Ks. *Ellilä* LM 1963 s. 552.

²⁵³ Silloin kun pantinomistaja realisoi panttikohteen pantinhaltijan ja pantinomistajan välisen sopimuksen mukaisesti pantinhaltijan saatavan suorittamiseksi, muiden (siis sopimukseen osallistumattomien) panttiobjektiin kohdistuvien panttioikeuksien haltijoiden asema on turvattu niin, että heidän panttioikeutensa säilyvät voimassa muuttumattomina.

panttioikeutta paremmalla etusijalla olevat panttioikeudet säilyvät voimassa ja siirtyvät ostajan vastattaviksi, jollei velkoja vaadi suoritusta (UL 5:27.1).²⁵⁴ Haun alaista saatavaa huonommalla etusijalla olevat panttioikeudet puolestaan raukeavat siltä osin, kun kauppahinta ei riitä niiden suoritukseksi.²⁵⁵ Näin ollen *ulosottotoimin tapahtuva kiinnityspanttikohteen myynti* johtaa faktisesti sellaisiin oikeusvaikutuksiin, joihin yksinomaan pantinomistaja ja yksi pantinhaltija (tai vain osa pantinhaltijoista) eivät voi keskinäisin sopimuksin päästä vaan jotka edellyttävät *kaikkien* panttiobjektiin kohdistuvien oikeuksien haltijoiden myötävaikutusta. Tämä tuomion täytäntöönpanovaikutus ei kuitenkaan vaikuta *tuomiossa ratkaistun asian* dispositiivisuuteen tai indispositiivisuuteen.

Yhteenvetona voidaan sanoa, että asialegitimaatiokysymys on hyvin yksinkertainen silloin, kun kantaja on nimennyt vastaajaksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin lainhuudonhaltijaksi merkityn tahon eikä rekisterissä ole MK 7:5:n mukaista saantotietoa saati merkintää vireillä olevasta lainhuudosta: kiinnitys- ja lainhuutorekisteriin merkityllä taholla on asiassa vastaajalegitimaatio. Jos sen sijaan rekisteriin on tehty MK 7:5:n mukainen saantomerkintä ennen kanteen vireilletuloa tapahtuneesta kiinteistön luovutuksesta tai merkintä tällaista luovutusta koskevasta vireillä olevasta lainhuutohakemuksesta ja kantaja on haastanut vastaajaksi ainoastaan vielä voimassaolevan lainhuudonhaltijan, tuomioistuimen tulee kehottaa kantajaa haastamaan vastaajaksi myös uusi omistaja uhalla, että kanne muutoin jätetään tutkimatta. Vastaavalla tavalla on toimittava, mikäli luovutus tulee tuomioistuimen tietoon esim. vastaajan ilmoituksen perusteella. Jos kantaja on haastanut vastaajaksi ainoastaan luovutuksensaajan, tuomioistuimen on vaadittava kantajaa osoittamaan uuden omistajan asialegitimaatio riittävän luotettavasti.

(c) *Kiinteistön luovutus pendente lite*

Edellä on tarkasteltu tilannetta, jossa kiinteistö on luovutettu ennen kanteen vireilletuloa. Kiinteistön luovutus voi kuitenkin tapahtua myös *oikeudenkäynnin aikana* (pendente lite), jolloin joudutaan niin ikään pohtimaan luovutuksensaajan asemaa ja hänen vastaajalegitimaatiotaan. Esille nouseva kysymys tässäkin tilanteessa on se, pitääkö luovutuksensaaja kutsua oikeudenkäyntiin asianosaiseksi (tai kuultavaksi) vai ei. *Lappalaisen* mukaan MK 13:11:n säännök-

²⁵⁴ De lege ferenda ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen valmistelussa (oikeusministeriön ehdotus ulosottolain muuttamisesta on julkaistu 24.6.2003) lähtökohtana on nykyisestä poiketen se, että vastattavaksi ottaminen muuttuisi sopimusperusteiseksi eikä enää tapahtuisi suoraan lain nojalla. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 154.

²⁵⁵ Alusten ja ilma-alusten pakkohuutokaupparealisoinnissa ei kuitenkaan noudateta vastattavaksiottamis- eikä peittämisperiaatteita. Näin ollen panttikohde voidaan myydä, vaikka kauppahinta ei riittäisi niiden saatavien maksamiseen, joilla on parempi etuoikeus kuin huutokaupan hakijan saatavalla. Ks. *Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Törylä* 1987 s. 193–194.

sestä voidaan e contrario päätellä, että jos omistuksenluovutus tapahtuu vasta hypoteekkikanteen virelletulon jälkeen, prosessia voidaan jatkaa yksinomaan aikaisempaa omistajaa vastaan eikä luovutuksensaajalle tarvitse edes varata tilaisuutta tulla asiassa kuulluksi.²⁵⁶ Vastaavalla tavalla on MK 13:11:ää tulkinut *Havansi*.²⁵⁷ *Lappalaisen* ja *Havansin* mukaan hypoteekkikanteen ajamista voidaan siis oikeudenkäynnin aikana tapahtuneesta kiinteistön luovutuksesta huolimatta jatkaa luovuttajaa vastaan *luovutuksensaajaa sitovin vaikutuksin*. Luovutuksensaajalla on kuitenkin oikeus esiintyä jutussa itsenäisenä väliintulijana.²⁵⁸

Jokela – Kartio – Ojanen on kritisoinut *Lappalaisen* ja *Havansin* kantaa ja todennut, että koska MK 13:11:ssä ei lausuta mitään siitä, miten on arvioitava tilannetta, jossa kiinteistön omistusoikeus siirtyy kesken oikeudenkäynnin, on sovellettava asianosaisseuraantoa säätelevää yleissäännöstä (ts. OK 12:5a:ää). Ratkaisua voida perustaa MK 13:11:n e contrario -tulkintaan.²⁵⁹ OK 12:5a:n mukaan seuraanto tapahtuu joko niin, että luovutuksensaaaja pyytää päästä vastaajan tilalle oikeudenkäyntiin (ks. OK 12:5a.2; ns. *asianosaisseuraanto*)²⁶⁰ tai niin, että luovutuksensaaaja kantajan pyynnöstä kutsutaan haastetta ottamatta vastaajaksi alkuperäisen vastaajan rinnalle (ks. OK 12:5a.3; ns. *asianosaisliityntä*).²⁶¹ Oikeudenkäyntiä jatketaan siitä, mihin siinä on ennen asianosaisseuraantoa päästy ja jutussa annettavan tuomion oikeusvoima ja täytäntöönpanokelpoisuus ulottuvat myös luovutuksensaaajaan. Tuomio sitoo luovutuksensaaajaa myös silloin, kun tuomioistuin ei ole lainkaan saanut tietoa oikeudenkäynnin aikana tapahtuneesta luovutuksesta.

Asianosaisseuraannossa on siis kyse siitä, että uusi oikeussubjekti tulee oikeudenkäynnin aikana alkuperäisen asianosaisen tilalle jatkamaan oikeudenkäyntiä.²⁶² Sen tarkoituksena on mahdollistaa uuden kantajan tai vastaajan tuleminen oikeudenkäyntiin ilman uutta haastetta tai muutakaan siihenastisen oikeudenkäynnin uudistamista.²⁶³ Asianosaisseuraanto on keino asialegitimaation menetyksestä johtuneen prosessinedellytyksen puutteen poistamiseksi.²⁶⁴

²⁵⁶ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 278–279, 291–293 ja 360 ja *Lappalainen* II 2001 s. 474 av. 234. *Lappalainen* viittaa myös siihen, että jo ennen uuden maakaaren voimaantuloa oli vakiintunut tulkinta, jonka mukaan jos oikeudenkäynnissä riideltiin paremmasta oikeudesta kiinteistöön tai vaadittiin maksua kiinteistön arvosta ja vastaaja oli oikeudenkäynnin aikana luovuttanut kiinteistön kolmannelle, kantaja voi jatkaa kanteen ajamista luovuttajaa vastaan ja tuomio sitoi luovutuksensaajaa. Tästä vakiintuneesta tulkinnasta ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 443 av. 14.

²⁵⁷ *Havansi* 1996a s. 289.

²⁵⁸ Ks. *Havansi* 1996a s. 289 ja *Ekelöf – Bylund – Boman* III 1998 s. 153–154.

²⁵⁹ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 331–333. Samalla kannalla *Jokela – Kartio – Ojaseen* viitaten on myös *Jokela* II 2002 s. 39.

²⁶⁰ Luovutuksensaaajan tuleminen vastaajan tilalle edellyttää kantajan suostumusta.

²⁶¹ Ks. myös HE 1993:191 s. 10–11.

²⁶² Ks. *Tarjanne* 1929 s. 60, *Lappalainen* I 1995 s. 282 ja *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 152.

²⁶³ Ks. *Hassler* 1963 s. 94.

²⁶⁴ Ks. *Tarjanne* 1929 s. 128.

Asianosaisseuraannon perusteena on subjektinvaihdos siinä aineellisoikeudellisessa oikeussuhteessa, joka on riidan kohteena ja jota oikeudenkäynti siis koskee.²⁶⁵ Tämä aineellisoikeudellinen seuraanto voi perustua 1) yleisseuraantoon, 2) riidan kohdetta koskevaan erityisseuraantoon tai 3) asialegitimaation menetykseen kesken prosessia asianosaisen konkurssin johdosta.²⁶⁶ Erityisseuraantoon perustuva asianosaisseuraanto tulee OK 12:5a:n mukaan kyseeseen silloin, kun juuri se *esine tai vaade, josta riidellään* (eli asianosaiselle kuuluva oikeus riidan kohteeseen) luovutetaan kolmannelle.

Lappalaisen mukaan kiinteistön luovutus silloin, kun maksua haetaan kiinteistön arvosta, ei itse asiassa tarkoita riidan kohteen luovuttamista. Kiinteistön luovutus hypoteekkiprosessissa vain johtaa siihen, että luovutuksensaaja saa sen aineellisoikeudellisen aseman, joka alkuperäisellä asianosaisella ennen luovutusta oli. Koska OK 12:5a koskee tilanteita, joissa on kyse nimenomaan riidan kohteen luovuttamisesta, OK 12:5a ei *Lappalaisen* mukaan suoraan sovellu kiinteistön luovutukseen hypoteekkiprosessissa eikä anna pantinhaltijalle oikeutta jatkaa oikeudenkäyntiä luovutuksensaajaa vastaan ilman uutta haastamismenettelyä.²⁶⁷

Lappalaisen esittämää näkemystä OK 12:5a:n suorasta soveltumattomuudesta hypoteekkiprosessiin voidaan kritisoida. Hypoteekikanteen ollessa kyseessä vaade, josta riidellään, on oikeus saada maksusuoritus kiinteistön arvosta. Riidan kohteena on siis pohjimmiltaan oikeus *kiinteistön edustamaan varallisuusarvoon*. Pantinhaltijan oikeus tähän varallisuusarvoon perustuu panttioikeuteen ja vastaavasti kiinteistönomistajan oikeus nimenomaan hänen omistusoikeuteensa. Pantinhaltijan esinekohtaista saamisoikeutta vastaa pantinomistajan esinekohtainen vastuu (pantinomistaja on panttioikeussuhteessa pantinhaltijan vastapuoli). Tätä taustaa vasten voidaankin sanoa, että kiinteistön luovutus hypoteekkiasiaassa tarkoittaa samalla riidan kohteen (ts. esinekohtaisen suorituksensaantioikeuden vastinparin eli kiinteistön omistajan esinevas- tuun) luovutusta. Tätä esinevastuuta ei voida luovuttaa muutoin kuin luovuttamalla kiinteistön omistusoikeus, eikä sitä toisaalta voida kiinteistön luovutuksen yhteydessä olla myöskään luovuttamatta. OK 12:5a:n suoralle soveltamiselle hypoteekkiasioissa ei näin ollen näyttäisi tässä suhteessa olevan olemassa periaatteellista estettä.²⁶⁸

²⁶⁵ Ks. *Gärde – Engströmer – Strandberg – Söderlund* 1994 s. 139. Ks. myös NJA 1939 s. 446.

²⁶⁶ Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 436–438 ja *Lappalainen* I 1995 s. 282–283.

²⁶⁷ *Lappalainen* I 1995 s. 292. Sen sijaan analogiatulkinnalla olisi *Lappalaisen* mukaan mahdollista päätyä seuraannon sallivaan lopputulokseen, varsinkin jos asianosaiset ja luovutuksensaaja ovat seuraannosta yksimielisiä.

²⁶⁸ Ks. myös *Tarjanne* 1929 s. 208–209. – Kuten edellä alaviitteessä 230 todettiin, Ruotsissa JB 18:9:ssä (verr. JB 18:10:ään) säädetään, että maksuvaatimus kiinteistön arvosta voidaan kohdistaa sitä vastaan, jolle on myönnetty lainhuuto tai joka on lainhuutoa hakenut, vaikka tämä olisi ennen kanteen nostamista luovuttanut kiinteistön. Sillä, jolle omaisuus on ennen oikeuden-

Vaikka asianosaisseuraantoa säätelevän OK 12:5a:n soveltamiselle kiinteistöhypoteekkiprosessissa ei ole olemassa estettä, on kuitenkin huomattava, että OK 12:5a ei millään tavoin määrää sitä, ketä vastaan kannetta on kiinteistöhypoteekkiprosessissa ajettava, jotta kantaja saisi kiinteistön uutta omistajaa sitovan tuomion. Säännös ei näin ollen myöskään velvoita kutsumaan luovutuksensaajaa asianosaiseksi vireillä olevaan prosessiin. Se ainoastaan oikeuttaa seuraajan jatkamaan vireillä olevaa oikeudenkäyntiä omissa nimissään ja toisaalta antaa luovuttajan vastapuolelle oikeuden kutsua luovutuksensaajan asianosaiseksi oikeudenkäyntiin.²⁶⁹ Olennainen kysymys on siten edelleen se, oikeuttaako nimenomaan OK 13:11 jatkamaan kanteen ajamista oikeudenkäynnin aikana tapahtuneesta kiinteistön luovutuksesta huolimatta lainhuudonhaltijaa vastaan uutta omistajaa sitovin vaikutuksiin,²⁷⁰ vai onko uusi omistaja OK 12:5a.3:n mahdollistamin tavoin (ja prosessioikeudessa vallitsevan pääsäännön mukaisesti) kutsuttava asianosaiseksi oikeudenkäyntiin, jotta jutussa annettava tuomio sitoisi uuttakin omistajaa.²⁷¹

MK 13:11 lähtee siitä, että lainhuudonhaltijalla on aina vastaajalegitimaatio hypoteekkiprosessissa. MK 13:11:stä käy nimenomaisesti ilmi, että lainhuudonhaltijalla säilyy ennen oikeudenkäynnin vireilletulua tapahtuneesta luovutuksesta huolimatta vastaajalegitimaatio hypoteekkiprosessissa. Luovutuksensaaja on ”ainoastaan” haastettava lainhuudonhaltijan ohella vastaajaksi, jos luovutuksesta saadaan tieto. Kun luovuttajalla (lainhuudonhaltijalla) säilyy

käynnin vireilletulua luovutettu, on oikeudenkäynnissä sama asema, kuin jos luovutus olisi tapahtunut oikeudenkäynnin aikana. Säännöksestä käy ilmi, että Ruotsissa asianosaisseuraantoa säätelevää (Suomen OK 12:5a:ää vastaavaa) RB 13:7:ää sovelletaan paitsi oikeudenkäynnin aikana tapahtuneeseen kiinteistön luovutukseen myös JB JB 18:9:n (verr. JB 18:10:ään) nimenomaisen säännöksen nojalla myös ennen oikeudenkäynnin vireilletulua tapahtuneeseen luovutukseen. Ks. tästä myös Rodhe 1985 s. 87–88.

Ks. myös Prop. 1970:20 B s. 477, jossa Ruotsin JB 18:9 ja 10:n perusteluissa todetaan: ”Vidare framhåller beredningen att den tidpunkt, när talan väcks, är avgörande för legitimationen – . En följd av lagfartens legitimerande verkan är att domens rättskraft kommer att omfatta även överlåtelse som utan att lagfart sökts skett före talans väckande. En sådan överlåtelse jämställs med överlåtelse under rättegången. Den som egendomen överlåtits till bör alltså erhålla samma processuella ställning som om överlåtelsen ägt rum under rättegången (jfr 13 kap. 7 § samt 14 kap. 9 § och 11 § andra stycket RB).”

²⁶⁹ Ts. aineellinen erityisseuraanto ei aiheuta ipso jure asianosaisseuraantoa, vaan seuraajan on ryhdyttävä asianosaiseksi tai hänet on vedettävä asianosaisen asemaan. Ks. Tirkkonen I 1974 s. 443–444.

²⁷⁰ Ts. sisältääkö OK 13:11 poikkeuksen yleisestä pääsäännöstä myös oikeudenkäynnin aikana tapahtuneen luovutuksen osalta.

²⁷¹ Pääsääntöhan on, että oikeudenkäynnin aikana tapahtunut aineellinen erityisseuraanto johtaa siihen, että jutussa ajettu kanne hylätään, mikäli seuraanto on tullut tuomioistuimen tietoon. Edeltäjä ei siten voi jatkaa oikeudenkäyntiä tai sitä ei voida jatkaa häntä vastaan yksityisoikeudellista erityisseuraajaa sitovasti. Ks. Tarjanne 1929 s. 152 ja 158–159 ja Tirkkonen 1933 s. 383.

Jos kiinteistön luovutus, joka johtaisi asianosaisseuraantoon, ei tule tuomioistuimen tietoon ja tuomio annetaan alkuperäisten asianosaisten nimissä, tuomion sitova vaikutus ulottuu myös siirronsaajaan. Ks. Tarjanne 1929 s. 168 ja Lappalainen I 1995 s. 288.

asialegitimaatio ennen oikeudenkäyntiä tapahtuneesta kiinteistön luovutuksesta huolimatta, luovuttaja-lainhuudonhaltijalla täytyy säilyä asialegitimaatio myös silloin, kun kiinteistö luovutetaan oikeudenkäynnin aikana (argumentum a maiore ad minus).²⁷²

Ylipäätään kun vastaajalegitimaatio on sidottu siihen, että vastaajalla on panttikiinteistöön *lainhuuto*, kiinteistön luovutus sellaisenaan ei vielä vaikuta tähän legitimaatiokriteeriin. Vasta lainhuudon menetys johtaa vastaajalegitimaation päättymiseen. Näin ollen kiinteistön luovutus oikeudenkäynnin aikana ei estä jatkamasta oikeudenkäyntiä luovuttajaa (kanteen vireillepanohetken mukaista lainhuudonhaltijaa) vastaan, eikä kannetta voida hylätä sillä perusteella, että lainhuudonhaltijalla ei olisi enää puhevaltaa asiassa. Tämä lähtökohta myös nopeuttaa hypoteekkiprosessia ja on näin ollen prosessin taloudellisuustavoitteen mukainen. Kun lainhuudonhaltijalla säilyy MK 13:11:n nojalla vastaajalegitimaatio oikeudenkäynnin aikana tapahtuneesta kiinteistön luovutuksesta huolimatta ja asiassa voidaan siten antaa *alkuperäisen kanteen sisällön mukainen tuomio*, laissa tulisi olla nimenomainen säännös (kuten ennen kanteen vireilletuloa tapahtuneen luovutuksen osalta on), jos prosessiin pitäisi kutsua asianosaiseksi myös jokin uusi taho.²⁷³

MK 13:11 siis oikeuttaa ajamaan hypoteekkikanteen muuttamattomana lainhuudonhaltijaa vastaan tuomioon saakka. Tässä säännöksessä (tai missään

²⁷² Käytännössä lainhuudonhaltijan vastaajalegitimaation säilyminen voidaan osoittaa myös seuraavalla esimerkillä: Pantinhaltija nostaa hypoteekkiprosessin lainhuudonhaltijaa vastaan, joka luovuttaa kiinteistön oikeudenkäynnin aikana uudelle omistajalle. Jos pantinhaltija luovutuksen jälkeen peruuttaa kanteensa (esim. kauppahinnasta tehtäväksi luvutun tai muutoin uuden omistajan lupaaman maksun takia) mutta sittemmin (maksun jäätyä tekemättä) nostaa uudelleen täsmälleen alkuperäisen kanteen mukaisen uuden kanteen ennen kuin uudelle omistajalle on myönnetty lainhuuto, hän voi edelleen haastaa vastaajaksi entisen lainhuudonhaltijan (ts. lainhuudonhaltijalla on edelleen vastaajalegitimaatio).

²⁷³ Kuten edellä todettiin, myös OK 12:5a ei tällaista luovutuksensaajan kutsumisveloitetta aseta, vaan se ainoastaan mahdollistaa seuraajan tulon *tarvittaessa* (ts. silloin kun entinen asianosainen – nyt esillä olevassa tapauksessa vastaaja – on menettänyt asialegitimaationsa) oikeudenkäyntiin asianosaiseksi. Kun MK 13:11:n mukaan kanne voidaan aina nostaa ja ajaa lainhuudonhaltijaa vastaan, tässä säännöksessä on oltava myös määräykset siitä, milloin joku muu kuin lainhuudonhaltija (ts. joku muu MK 13:11:n nojalla vastaajalegitimoidun lisäksi) on *kutsuttava* asianosaiseksi oikeudenkäyntiin. Siltä osin kun tällaisia poikkeuksia pääsäännöstä ei ole asetettu, kantajalla ei voi olla velvollisuutta haastaa oikeudenkäyntiin ketään muuta lainhuudonhaltijan lisäksi. MK 13:11:n mukaisen vastaajalegitimaation osalta ei siis oikeudenkäynnin aikana tapahtuneella luovutuksella ole merkitystä; säännöksen kannalta ei tällöin itse asiassa tapahdu riidan kohteen luovutusta *ennen kuin* vastaajana oleva lainhuudonhaltija menettää myös lainhuutonsa.

Tässä yhteydessä voidaan viitata myös UL 4:26:ään, jonka mukaan kiinteistö saadaan ulosmitata kiinteistöpannioikeuden turvaamasta lainhuudonhaltijan velasta, vaikka sivullinen väittäisi omistavansa (ja todellisuudessa myös omistaisi) kiinteistön. Tällöin lainhuuto ja panttioikeus antavat pantinhaltijalle kollisiosuojan kiinteistön uutta omistajaa vastaan. Täytäntöönpanossa vastaajana (tahona, jota vastaan täytäntöönpanoa haetaan) voi pantatun kiinteistön osalta olla edelleen entinen omistaja lainhuudonhaltijana. Vrt. *Tarjanne* 1929 s. 161 av. 37.

muuallakaan laissa) ei myöskään ole asetettu velvollisuutta haastaa oikeudenkäynnin aikana tapahtuneen luovutuksen perusteella luovutuksensaajaa vastaajaksi (toisin kuin ennen oikeudenkäyntiä tapahtuneen luovutuksen luovutuksensaajaa). Näin ollen yksinomaan *lainhuudonhaltijaa vastaan annettu tuomio* sitoo hänen seuraajiaankin, vaikka hän olisi luovuttanut kiinteistön *oikeudenkäynnin aikana eikä uutta omistajaa ole kuultu tai edes kutsuttu prosessiin kuultavaksi*.²⁷⁴ Lähtökohta, jonka mukaan kiinteistöhypoteekkioikeudenkäyntiä voidaan jatkaa edeltäjää vastaan seuraajaa sitovasti, on myös vanhastaan yleisesti hyväksytty.²⁷⁵ Uudella omistajalla on OK 12:5a.2:n mukainen mahdollisuus pyytää päästä jatkamaan oikeudenkäyntiä luovuttajan tilalla, jos kantaja siihen suostuu. Mikäli kantaja ei salli vastaajan vaihtumista, luovutuksensaaja voi tulla oikeudenkäyntiin mukaan itsenäisenä väliintulijana (OK 18:8).²⁷⁶ Kuten *Havansi* on todennut, mitään varsinaista ristiriitaa MK 13:11:n ja OK 12:5a:n välillä ei siten ole.²⁷⁷

Mikäli kantaja suostuu vastaajanvaihdokseen, voidaan kesken oikeudenkäynnin ja ennen todistelun vastaanottamista jutun ulkopuolelle asianosaisseuraannon johdosta jäänyttä entistä kiinteistönomistaja-vastaajaa kuulla asiassa todistajana (arg. OK 17:18.1).²⁷⁸ Koska entinen omistaja ei enää ole jutussa asianosaisena, annettavan tuomion oikeusvoimavaikutus ei ulotu häneen. MK 13:11 merkitsee käytännössä sitä, että kiinteistöhypoteekkiasiaassa annettavan tuomion sitovuus ulottuu seuraajiin silloin, kun kannetta ajetaan lainhuudonhaltijaa vastaan. Sen sijaan tuomion sitovuus ei ulotu lainhuudonhaltijaan (eli luovutuksensaajan saantomieheen), kun kannetta ajetaan yksinomaan uutta omistajaa vastaan.

Kuten edellä ante litem -luovutusta tarkasteltaessa todettiin, MK 13:11.2:n nojalla vastaajalegitimoidun *lainhuudonhaltijan asiavaltuus* kuitenkin *lakkaa* silloin, *kun luovutuksensaajalle myönnetään kiinteistöön lainhuuto*. Entisen omistajan asema MK 13:11.2:n mukaisena vastaajalegitimoituna perustuu nimenomaan hänen *asemaansa lainhuudonhaltijana*.²⁷⁹ Käytännössä tämä tar-

²⁷⁴ Ks. *Lappalainen II* 2001 s. 474, jossa puolletaan seuraavaa yleistä oikeusvoimasääntöä: Jos asianosainen on luovuttanut oikeudenkäynnin aikana oikeutensa riidan kohteeseen kolmannelle ja tuomio on silti annettu luovuttajan nimissä joko sen vuoksi, ettei seuraanto ole tullut tuomioistuimen tietoon, tai siksi että *juttua on voitu jatkaa alkuperäisten asianosaisten nimissä*, tuomion on katsottava sitovan myös luovutuksensaajia (mahdollisin vilpittömän mielen saantoa koskevin poikkeuksin). Vastaavalla tavalla Ruotsin oikeuden osalta *Ekelöf – Bylund – Boman III* 1998 s. 147. Ks. myös *Gärde – Engströmer – Strandberg – Söderlund* 1994 s. 140.

²⁷⁵ Ks. *Wrede* 1927 s. 119–120, *Tarjanne* 1929 s. 161, *Tirkkonen* 1933 s. 382–383, *Wrede – Palmgren I* 1953 s. 321, *Tirkkonen I* 1974 s. 321 ja 443, *Lappalainen I* 1995 s. 278 ja 292 ja *Lappalainen II* 2001 s. 474 av. 234.

²⁷⁶ Ks. HE 1993:191 s. 11.

²⁷⁷ *Havansi* 1996a s. 289.

²⁷⁸ Ks. HE 1995:82 s. 144 ja *Lappalainen II* 2002 s. 208.

²⁷⁹ Tätä lähtökohtaa tukee MK 13:11.2:n tarkoitus varmistaa nimenomaan se, että kantaja voi luottaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevään omistajamerkintään.

koittaa sitä, että *mikäli luovutuksensaajalle myönnetään lainhuuto oikeudenkäynnin ollessa vielä vireillä, uusi luovutuksensaaja-lainhuudonhaltija on kutsuttava OK 12:5a:n nojalla oikeudenkäyntiin vastaajaksi*, jotta jutussa annettava tuomio sitoisi häntä. MK 13:11.2:n valossa ei siis voida enää aikaisemman vastaajalegitimaatiota hypoteekkiprosessissa säädelleen KiinA 15 §:n (ja sitä edeltäneen UL 2:2:n) tavoin lähteä siitä, että uuden omistajan saatua lainhuudon kanteen olisi edelleen ajettavissa tuomioon saakka entistä omistajaa (entistä, kanteen vireilletulohetken mukaista lainhuudonhaltijaa) vastaan.²⁸⁰ Tältä osin uuden omistajan oikeussuoja on siis tietyllä tavalla parempi (hän saa vastaajaseman) verrattuna aikaisempaan oikeustilaan.

On myös ajateltavissa tilanne, jossa kantaja on haastanut vastaajaksi lainhuudonhaltijan sijasta yksinomaan luovutuksensaajan, joka ei vielä ole huudattanut saantoaan, ja tämä luovutuksensaaja luovuttaa kiinteistön edelleen *oikeudenkäynnin aikana*. Tällöin on lähdeittävä siitä, että koska MK 13:11:n mukaan asialegitimaatio säilyy *ainoastaan vastaajaksi haastetulla lainhuudonhaltijalla*, vastaajaksi haastettu omistaja, jolla ei ole lainhuutoa, menettää asialegitimaationsa. Kantajan on siis OK 12:5a.3:n mukaisesti pyydettävä tuomioistuinta kutsumaan viimeisin luovutuksensaaja asianosaiseksi oikeudenkäyntiin, jotta tuomio sitoisi uutta luovutuksensaajaa.

Vastaajalegitimaation osalta voi aktualisoitua myös sellainen tilanne, jossa pantinhaltija-velkoja on haastanut vastaajaksi sekä lainhuudonhaltijan että ennen kanteen vireilletuloa kiinteistön hankkineen uuden omistajan, mutta uusi omistaja luovuttaa kiinteistön oikeudenkäynnin kestäessä. Tässäkin tilanteessa lainhuudonhaltijalla säilyy vastaajalegitimaatio MK 13:11:n nojalla, mutta myös uusi luovutuksensaaja on OK 12:5a.3:n mukaisesti kutsuttava vastaajaksi oikeudenkäyntiin. Tätä voidaan perustella sillä, että alkuperäinen (ensimmäinen) luovutus on joka tapauksessa tapahtunut ennen kanteen nostamista ja alkuperäinen luovutuksensaaja on tullut haastaa vastaajaksi juttuun (tuomiota rasittaa virhe, jollei häntä ole haastettu vastaajaksi). Alkuperäisen luovutuksensaajan ja uuden luovutuksensaajan kesken tapahtuu siis asianosaisseuraanto, johon on sovellettava OK 12:5a:ää.

Tässä yhteydessä on aiheellista pohtia myös oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn periaatteen (ja erityisesti kontradiktorisuusperiaatteen) näkökulmasta sitä, että hypoteekkiprosessi on MK 13:11:n nojalla mahdollista viedä

Lisäksi on huomattava, että jo alkuperäisen UL 2:2:n (ja sitä seuranneen KiinA 15 §:n) mukaan uutta omistajaa tuli kuulla (varata tilaisuus tulla kuulluksi), jos hänelle myönnettiin lainhuuto oikeudenkäynnin aikana.

Ks. myös *Havansi* 1996a s. 314, joka on todennut, että entisen omistajan keinotekoinen asiavaltuus lakanee, kun todellinen uusi omistaja saa lainhuudon.

²⁸⁰ Ts. ei voida lähteä siitä, että uuden omistajan saadessa oikeudenkäynnin kuluessa lainhuudon kanteen vireilletulohetken mukainen vastaajalegitimaatio edelleen säilyisi koko prosessin ajan ja uudelle omistajalle tulisi ainoastaan varata tilaisuus tulla kuulluksi.

loppuun saakka uutta omistajaa sitovin vaikutuksien ilman uudelle luovutuksen-saajalle (ja siis kiinteistön todelliselle omistajalle) nimenomaisesti varattua tilaisuutta tulla jutussa kuulluksi.²⁸¹ Tällainen tilannehan on edellä omaksutun tulkinnan mukaan mahdollinen silloin, kun luovutus tapahtuu oikeudenkäynnin aikana eikä uudelle omistajalle vielä oikeudenkäynnin kestäessä ole myönnetty lainhuutoa.

Edellä mainittu ongelma voidaan muotoilla myös kysymykseksi siitä ajankohdasta, jonka jälkeen tapahtuneella kiinteistön luovutuksella ei ole vaikutusta oikeudenkäynnin lopputuloksen sitovuuteen luovuttajan (vas-taaja-kiinteistönomistajan) seuraajia kohtaan. Samalla kysymys on niistä seikoista, joiden nojalla sitovuuden voidaan katsoa olevan myös seuraajan kannalta oikeudenmukaista, vaikka hän ei ole voinut osallistua asian käsittelyyn oikeudenkäynnissä. Oikeusvoimaoppien valossa on selvää, että mikäli kiinteistön luovutus on tapahtunut post rem judicatum, hypoteekkituomio sitoo luovutuksensaajaa.²⁸² On myös luonnollista, että oikeudenmukaisuusnäkökulmastakaan tämä ei ole ongelmallista, sillä seuraajalla on aina mahdollisuus (ja huolellisesti toimiessaan velvollisuus) selvittää kiinteistöön kohdistuvien tuomioiden (ts. laajasti määritellen kiinteistön oikeudelliseen asemaan vaikuttavien seikkojen) olemassaolo ennen kuin kiinteistö tulee hänen omistukseensa.

Periaatteessa ei kuitenkaan ole olemassa estettä omaksua sellaistaakaan asianosaisseuraanto- ja oikeusvoimasäättelyä, jonka mukaan ratkaiseva ajankohta luovuttajan seuraajia sitovalle vaikutukselle onkin tuomion antamisen sijasta *oikeudenkäynnin vireilletulohetki*. Tällöin oikeudenkäynnin aikana tapahtuneella luovutuksella ei pääsääntöisesti ole prosessiin vaikutusta vaan oikeudenkäynti jatkuu alkuperäisten asianosaisten nimissä seuraajaa sitovin vaikutuksin.²⁸³ Oikeudenmukaisuusnäkökul-

²⁸¹ Kiinteistön tosiasiallisella omistajalla on epäilemättä suurempi intressi esittää väitteitä kan-netta vastaan kuin muodollisella lainhuudonhaltijalla, sillä hyväksyvä tuomio merkitsee nimen-omaan kiinteistön aineellisoikeudellisen omistajan varallisuusaseman heikentymistä. Jos suori-tusta vaaditaan yksinomaan kiinteistön arvosta ilman henkilökohtaiseen velkavastuuseen perus-tuvaa vaatimusta, oikeudenkäynnin lopputulos voi lainhuudonhaltijan kannalta olla jopa yhden-tekevä. Ks. myös *Tirkkonen I* 1974 s. 307, erit. av. 13.

Tieto kiinteistön luovutuksesta saadaan viimeistään silloin, kun lainhuuto- ja kiinnitysrekis-teriin tehdään luovutusta koskeva merkintä (joko saantotieto tai vireillä olevaa lainhuutohake-musta koskeva merkintä). Näin ollen olisi periaatteessa tiedonsaannin kannalta mahdollista varata luovutuksensaajalle tilaisuus tulla kuulluksi, kun tällainen rekisterimerkintä tehdään oikeudenkäynnin kestäessä.

Huomattakoon, että ennen maakaaren voimaantuloa luovutuksensaajaa piti kuulla, jos hänel-le myönnettiin perimisprosessin kestäessä lainhuuto kiinteistöön. Periaatetta perusteltiin sillä, että ”– saattaisi olla arveluttavaa tuomita kiinteistö ulosmittaukseen kuulustelematta oikeata omistajaa lainhausta siinä tapauksessa, että ulosotonhaltijan luona, lainhakuasian ollessa siellä vireillä, näytetään toteen, että omaisuuden luovutus on jo laillistettu –”. Ks. *KeisMajE* 1894:4:een sisältyvä lakivaliokunnan mietintö n:o 5 s. 60. Ks. myös *Tarjanne* 1929 s. 161–162.

²⁸² Ks. *Lappalainen II* 2001 s. 472–473.

²⁸³ Tällainen yleinen asianosaisseuraanto- ja oikeusvoimasäättely on voimassa Saksan siviilipro-sessiooikeudessa ks. *ZPO* § 265 ja § 325 sekä *Baur – Grunsky* 1997 s. 98–99, *Jauernig* 1998

masta tätä lähtökohtaa voidaan puolustaa samalla perusteella kuin jo annetun tuomion osalta; luovutuksensaaajalla on aina periaatteessa mahdollisuus ennen luovutusta selvittää, että luovutuksen kohde on riidan kohteena oikeudenkäynnissä ja varautua siihen.

Panttioikeuden julkisuudesta seuraa, että hypoteekkiprosessin osalta luovutuksensaaajalla on aina jo ennen kiinteistön luovutusta (luovutustyyppistä riippumatta) mahdollisuus itse selvittää kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien olemassaolo ja näin myös vireillä olevat hypoteekkioikeudenkäynnit.²⁸⁴ MK:n mukaisissa vastikkeellisissa luovutuksissa myös luovuttajalla on velvollisuus ilmoittaa tällaisesta seikasta.²⁸⁵ Näin ollen uusi omistaja toimiessaan huolellisesti ei voi olla tietämätön vireillä olevasta hypoteekkiprosessista, ja hänellä on myös oikeus halutessaan osallistua oikeudenkäyntiin itsenäisenä väliintulijana. Näistä syistä se, että tuomioistuin ei nimenomaisesti (MK 13:11:n valossa) ole velvollinen kutsumaan oikeudenkäynnin aikana kiinteistön omistukseensa saanutta (mutta saantiaan vielä lainhuudattamatonta) luovutuksensaaajaa vastaajaksi, ei voi sellaisenaan merkitä oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn periaatteen loukkausta.²⁸⁶ Oikeudenmukaisuusvaatimus ja oikeudenkäynnin

s. 241–242 ja 321–323 ja *Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann* 2001 s. 911–916 ja 1170–1175. Poikkeuksena ovat ainoastaan tilanteet, joissa aineellisen siviilioikeuden säännökset antavat luovutuksensaaajalle vilpittömän mielen suojaa.

²⁸⁴ Hypoteekkiasia eroaa tässä suhteessa korostetusti tavanomaisesta riita-asiasta, koska vastavaa mahdollisuutta ei tällöin riitakohdetta koskevien rekisterimerkintöjen perusteella ole.

²⁸⁵ Myyjällä on laaja ilmoitusvelvollisuus kiinteistöä koskevien panttioikeuksien suhteen. Ks. tästä *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002 s. 277–283. Nimenomaan sopimus-oikeudellinen lojaliteettivelvoite velvoittaa myyjää informoimaan ostajaa mahdollisista vireillä olevista kaupan kohdetta koskevista kanteista. Lisäksi on huomattava, että kiinteistöä rasittaa virhe, jos myyjä ennen kaupan tekemistä antaa ostajalle virheellisen tiedon kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta (MK 2:19.1:n 2-kohta). Välttääkseen kaupanpurku- tai hinnanalennusvaatteen myyjän intressissä on siten aina ilmoittaa myös vireillä olevasta kiinteistöön kohdistuvasta suoritusvaateesta. Käytännössä vastikkeellisten saantojen (kauppa ja vaihto) osalta se, että vastaaja ei tulisi tietoiseksi vireillä olevasta oikeudenkäynnistä, merkitsee siis sekä luovuttajan moitittavaa menettelyä että luovutuksensaaajan huolimattomuutta.

Periaatteessa luovutuksensaaajan mahdollisuutta saada tieto hypoteekkiprosessista olisi mahdollista parantaa siten, että vireillä olevasta kiinteistöön kohdistuvasta suoritusvaatimuksesta tehtäisiin merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Tämä on mahdollista Tanskassa. Ks. TL § 12, stk. 4 ja siitä *Willumsen* 1997 s. 160–163. Sen sijaan Suomessa kiinteistöön kohdistuvan suoritusvaatimusten kirjaaminen ei ole mahdollista, sillä MK 7:1 ei salli tällaisen merkinnän tekemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (vrt. YrKiinA 12.1 §:n 7-kohta). Koska huolellinen luovutuksensaaaja tulee käytännössä tietoiseksi vireillä olevasta hypoteekkiprosessista selvittäessään kiinteistöön kohdistuvien panttikirjojen sijainnin ja niiden mahdollisen vakuutena olon, ei tällaisella kanteen vireilläoloa koskevalla erillisellä merkinnällä välttämättä saavutettaisi suurta hyötyä.

²⁸⁶ Vaatimus, että oikeudenkäynnin aikana tapahtuneen luovutuksen saaja olisi aina kutsuttava vastaajaksi (tai ainakin kuultavaksi) oikeudenkäyntiin, mahdollistaa ääritapauksissa myös sen, että vastaajaksi haastettu kiinteistön omistaja voi oikeudenkäynnin aikaan tapahtuvien perättäisin luovutuksin (esim. hallinnassaan olevien eri yhtiöiden kesken) viivyttää oikeudenkäyntiä huomattavasti. Ks. myös *Forsman* 1891 s. 122. Tämä olisi ristiriidassa oikeudenkäynnin taloudellisuusvaatimuksen kanssa sekä loukkaisi myös pantinhaltijan oikeusturvaa.

kontradiktorisuusperiaate eivät edellytä, että asianosainen faktisesti osallistuu oikeudenkäyntiin vaan ainoastaan, että asianosaisella on mahdollisuus se halutessaan tehdä.²⁸⁷

Periaatteessa lopputulos, johon MK 13:11.2 *pendente lite* -luovutuksen osalta johtaa (kanne on ajettavissa yksinomaan entistä omistajaa vastaan uutta omistajaa sitovin vaikutuksin siihen saakka, kunnes uudelle omistajalle myönnetään lainhuuto eikä uutta omistajaa tarvitse kutsua prosessiin asianosaiseksi), ei kuitenkaan *de facto* ole kaikkein paras pantin-omistajan seuraajien kannalta, vaikka sen ei siis sellaisenaan voidakaan ehdottomasti katsoa loukkaavan oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn periaatetta.²⁸⁸ Lisäksi uuden omistajan kuuleminen voidaan nähdä myös oikeudenkäynnin varmuustavoitteen mukaisena menettelynä. Entisellä omistajalla ei välttämättä ole luovutuksen jälkeen intressiä osallistua oikeudenkäyntiin, jolloin uuden omistajan osallistuminen olisi omiaan edesauttamaan asian selvittämistä.

Uuden omistajan tilannetta *pendente lite* -luovutusten osalta parantaisi esim. uuden omistajan kuulemisen sitominen *lainhuudon hakemiseen*. Kannetta ajettaisiin edelleen entistä omistajaa (*lainhuudonhaltijaa*) vastaan uutta omistajaa sitovin vaikutuksin. Oikeudenkäynnin aikana omistusoikeuden saanut uusi omistaja olisi kuitenkin myös kutsuttava vastaajaksi oikeudenkäyntiin, jos uusi omistaja hakee lainhuutoa ennen tuomion antamista. Mikäli lainhuuto myönnettäisiin oikeudenkäynnin aikana, kanteen ajamista jatkettaisiin yksinomaan uutta *lainhuudonhaltijaa* vastaan. Näin uusi omistaja voisi turvata mahdollisuutensa saada tiedon vireillä olevasta oikeudenkäynnistä hakemalla lainhuutoa mahdollisimman nopeasti luovutuksen jälkeen.

Toinen vielä pidemmälle menevä vaihtoehto olisi lähteä siitä, että jo pelkkä luovutus oikeudenkäynninkin aikana riittäisi luomaan vastaajalegitimaation uudelle omistajalle. Tällöin MK 13:11:stä ilmenevä sääntö tulisi muotoilla esim. seuraavasti: ”Kannetta suorituksen vaatimiseksi kiinteistöstä voidaan ajaa sitä vastaan, jolla on lainhuuto kiinteistöön. Mikäli hän on luovuttanut kiinteistön ennen kanteen vireille tuloa tai luovuttaa sen oikeudenkäynnin aikana, myös luovutuksensaaja on haastettava vastaajaksi oikeudenkäyntiin.” Tällöin MK 13:11:stä kävisi selkeästi ilmi, että tuomion sitovuus seuraajaa kohtaan edellyttää, että hänelle on nimenomaisesti varattu mahdollisuus osallistua oikeudenkäyntiin.

Edellä mainitut vaihtoehdot merkitsisivät jossain määrin prosessin taloudellisuusperiaatteesta tinkimistä. Ne täyttäisivät kuitenkin sen vaatimuksen, että pantinhaltija-kantaja voi luottaa lainhuuto- ja kiinnitys-

²⁸⁷ Ks. esim. *Lappalainen I* 1995 s. 53–64.

²⁸⁸ Toisaalta pantinhaltija-kantajan kannalta olisi edullista, että kannetta voitaisiin ajaa tuomioon saakka kanteen vireilletulohetkistä *lainhuudonhaltijaa* vastaan oikeudenkäynnin aikana omistusoikeuden saanutta luovutuksensaajaa kuulematta mutta kuitenkin häntä sitovasti. Tätä lähtökohdtaa pidettiin kuitenkin jo alkuperäisen UL 2:2:n säätämisen aikaan arveluttavana, mikäli uusi omistaja sai oikeudenkäynnin kestäessä *lainhuudon*. Ks. edellä av. 281.

rekisteristä ilmenevään omistajatietoon. Toisaalta em. vaihtoehdot lisäävät prosessin oikeudenmukaisuutta ja varmuutta varmistaessaan de facto kontradiktorisuuden toteutumisen myös seuraajien osalta.

(d) Yleisseuraanto

Kuten edellä todettiin, MK 13:11 säätelee ainoastaan tilannetta, jossa pantti-kohteen omistus vaihtuu erityisseuraannon perusteella. Yleisseuraannon vaikutusten osalta vastaajalegitimaatiokysymyksessä noudatetaan *yleisiä prosessuaalisia sääntöjä*. Mikäli oikeudenkäynnissä MK 13:11:n mukaisesti vastaajana oleva lainhuudonhaltija tai luovutuksensaaja kuolee, kaikki hänen varallisuus-oikeudelliset oikeutensa ja velvoitteensa siirtyvät hänen oikeudenomistajilleen. Vainajan oikeudenomistajat tulevat asianosaisseuraannon kautta hänen tilalleen asianosaisiksi, ja oikeudenkäynti jatkuu heidän nimissään.²⁸⁹ Vastavasti jos vastaajana ollut yhtiö sulautuu oikeudenkäynnin aikana toiseen yhtiöön, tapahtuu yleisseuraanto ja oikeudenkäynti jatkuu vastaanottavan yhtiön nimissä. Jos tuomio näissä tapauksissa seuraannosta huolimatta on annettu alkuperäisen asianosaisen nimissä (esim. sen vuoksi, että seuraanto ei ole tullut tuomioistuimen tietoon) ja tuomio saa lainvoiman, tuomio sitoo seuraajaa.²⁹⁰

Jos pantinomistaja on esinevastuukannetta nostettaessa konkurssissa, kannetta on ajettava *konkurssipesää vastaan*.²⁹¹ Mikäli pantinomistaja joutuu oikeudenkäynnin aikana konkurssiin, konkurssi ei aiheuta asianosaisseuraantoa ipso jure. Seuraanto toteutuu vain, jos pesä haluaa tulla asianosaiseksi oikeudenkäyntiin. Tuomioistuimen on annettava pesälle tieto vireillä olevasta hypoteekkiprosessista ja varattava sille tilaisuus jatkaa oikeudenkäyntiä.²⁹² Jos pesä ei kuitenkaan halua jatkaa prosessia, pesän voidaan katsoa luopuneen oikeudestaan prosessin kohteena olevaan intressiin ja prosessia voidaan jatkaa velallisen nimissä (ts. velallisella säilyy prosessissa asialegitimaatio, ks. KonkL 3:4.2).²⁹³ Mikäli pesä jättäytyy prosessin ulkopuolelle ja pantinomistajaa vastaan ajettu

²⁸⁹ Ks. kuolinpesästä oikeudenkäynnin asianosaisena Aarnio – Kangas I 1999 s. 226–229.

²⁹⁰ Ks. Lappalainen II 2001 s. 474.

²⁹¹ Ks. Halila 1950 s. 227 ja Havansi 1992b s. 125. Konkurssiin asettamisen myötä asiavaltuus pesävarallisuusasioissa siirtyy konkurssipesälle. Vaikka panttivelkoja on separatisti, panttikohde kuuluu pesän varoihin ja mahdollinen hypoteekkituomio vaikuttaa siihen, kuinka suuri osa (jos ollenkaan) pantin varallisuusarvosta panttivelkojan saatavan suorittamisen jälkeen tulee pesälle. Pelkkä esinevastuu ei myöskään ole sellainen valvottavissa oleva saaminen, jota koskevaa tuomiota ei voitaisi antaa pesää vastaan. Ks. tästä problematiikasta Lappalainen I 1995 s. 295. Hypoteekkituomio on yksinomaan panttikohteen realisointiin tähtäävä tuomio ja sisältää faktisesti ulosottomiehelle suunnatun toimimiskäskyn (ks. tarkemmin edellä jakso 3.6.2.3 ja jäljempänä jakso 5.2).

²⁹² Hypoteekkiasiaa käsittelevä tuomioistuin tulee tietoiseksi kiinteistön omistajan konkurssista, kun konkurssista tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (ks. konkurssiasioissa tehtävistä ilmoituksista annetun asetuksen [4.11.1994/959] 1 §:n 2-kohta ja MK 7:1.2).

²⁹³ Ks. HE 2003:26 s. 51. Ks. tarkemmin asianosaisen konkurssin vaikutuksista asialegitimaatioon myös Lappalainen I 1995 s. 293–296. Ks. myös Tarjanne 1929 s. 130–146.

hypoteekkikanne hyväksytään, tuomio on pantavissa ulosottoteitse täytäntöön pesää vastaan samalla tavoin kuin, jos pesä olisi itse tullut pantinomistajan tilalle oikeudenkäyntiin.²⁹⁴ Mikäli pantinhaltijan konkurssipesä ilmoittaa jatkavansa oikeudenkäyntiä, hypoteekkituomio annetaan suoraan pesää vastaan.²⁹⁵ Kun pantinomistaja on konkurssissa ja kanne nostetaan pesää vastaan tai kun konkurssiin asettaminen tapahtuu oikeudenkäynnin aikana ja pesä jatkaa oikeudenkäyntiä, velallisella on oikeus osallistua oikeudenkäyntiin väliintulijana (OK 18:8).²⁹⁶

(e) Yhteenveto

Kiinteistöhypoteekkikanteen osalta voidaan kokoavasti sanoa, että asialegitimaatio perustuu *lähtökohtaisesti aineellisoikeudelliseen asianosaiskäsitteeseen* (vastaajana hypoteekkiprosessissa on kiinteistön aineellisoikeudellinen omistaja). MK 13:11 johtaa kuitenkin varsin merkittävään *poikkeamaan* tästä pääsäännöstä. MK 13:11:n mukaan vastaajana *voi olla* muukin kuin tosiasiallisesti panttivastuussa oleva taho (vastaajalegitimaatio on siis panttioikeussuhteen ulkopuolisella henkilöllä). Voidaan sanoa, että MK 13:11 asettaa eräänlaisen *laillisen oletaman*, jonka mukaan lainhuudonhaltijalla on aina vastaajalegitimaatio kiinteistöhypoteekkikannejutuissa riippumatta kiinteistön tosiasiallisesta omistusoikeustilanteesta.²⁹⁷ Sillä, jolla oli lainhuuto kiinteistöön kannetta nostettaessa, säilyy MK 13:11:n nojalla asialegitimaatio koko oikeudenkäynnin ajan mahdollisesta oikeudenkäynnin aikana tapahtuneesta kiinteistön luovutuksesta huolimatta siihen saakka, kun luovutuksensaajalle myönnetään lainhuuto.²⁹⁸ Tilannetta voitaisiin luonnehtia myös niin, että MK 13:11 antaa kiinteistö-pantinhaltijalle *prosessioikeudellisen sivullissuojan* kiinteistön uutta omistajaa kohtaan.²⁹⁹ Kanne voidaan aina nostaa ja ajaa tuomioon saakka lainhuudonhaltijaa vastaan uuttakin omistajaa sitovin vaikutuksin. Ainoastaan silloin jos ennen kanteen vireilletuloa tehty luovutus tulee tietoon ennen tuomion antamista, myös uusi omistaja on haastettava vastaajaksi.

²⁹⁴ Jos kanne sisältää vaatimuksen myös henkilökohtaisesta velkavastuusta ja velallinen tähän myös velvoitetaan, saatava on tältä osin valvottava konkurssissa, mikäli velkoja haluaa maksun saatavalleen muusta konkurssivarallisuudesta kuin pantista.

²⁹⁵ Mikäli hypoteekkikanne sisältää myös vaatimuksen velallisen henkilökohtaisesta suoritusvastuusta, oikeudenkäynti tältä osin vastaa konkurssissa riitautetun saatavan vahvistamista koskevaa prosessia. Saatavaa ei luonnollisestikaan voida tällöin tuomiota pesän itsensä maksettavaksi. Ks. *Havansi* 1992b s. 127 ja *Lappalainen I* 1995 s. 295.

²⁹⁶ Ks. *Havansi* 1992b s. 125 ja HE 2003:26 s. 51.

²⁹⁷ Ruotsissa käytetään tässä yhteydessä ilmaisuja ”lagfartens legitimerande verkan”. Ks. Prop. 1970:20 B s. 476–477.

²⁹⁸ Ks. myös Prop. 1970:20 B s. 477. Lainhuudolla on siis legitimoiva vaikutus. Ks. *Hessler JJ Ekelöf* 1972 s. 347.

²⁹⁹ *Stark* 1979 s. 284–285 on luonnehtinut Ruotsin JB 18:9:n ja JB 18:10:n sisältämää sääntöä lainhuudon legitimoivasta vaikutuksesta etusijasäännöksi (företrädesregel): ”Käranden skaffar sig genom att väcka talan företräde framför annan som förvärvat fastigheten från svaranden.”

4.3.4.3 Vastaajalegitimaatio yrityskiinnitykseen ja kulkuneuvokiinnityksiin perustuvissa hypoteekkikanteissa

(a) Yrityskiinnitys

Yrityskiinnityksen osalta ei kiinteistökiinnityksen tavoin ole olemassa mitään vastaajalegitimaatiota koskevia erityissäännöksiä. Yrityskiinnitys myös poikkeaa muista panttioikeuksista siinä, että suorituksensaantioikeus ei ole sidottu yksilöityyn esineeseen vaan *tietyn elinkeinonharjoittajan omistamaan* elinkeinotoimintaan kuuluvaan irtaimeen omaisuuteen, jolloin panttikohde ei ole immuuni omistajanvaihdoksille. Yrityskiinnityksen alainen omaisuus määräytyy siten elinkeinonharjoittajan omistuspiirin mukaisesti. Tästä seuraa, että myös vastaajalegitimaatio yrityskiinnityshypoteekkikanteessa määräytyy lähtökohdaisesti (pantti velkakirjasta ilmenevän) *elinkeinonharjoittajan subjektin mukaan*. Kanne on kohdistettava siihen elinkeinonharjoittajaan, jonka omaisuuteen yrityskiinnitys kohdistuu riippumatta siitä, onko hän samalla henkilökohdaisesti velkavastuussa saatavasta vai ei.³⁰⁰

Koska eräissä tilanteissa yrityskiinnitys pysyy voimassa kiinnityksen alaisen omaisuuden luovutuksesta huolimatta, vastaajalegitimaatio voi olla muullakin kuin sillä elinkeinonharjoittajalla, jonka omistamaan omaisuuteen kiinnitys on vahvistettu. Jos yrityskiinnityksen kohteena oleva omaisuus luovutetaan kokonaisuudessaan tai pääosin, yrityskiinnitys pysyy voimassa ja tuottaa etuoikeuden maksun saantiin luovutetusta omaisuudesta ennen luovutuksensaajan omaisuuteen vahvistettua yrityskiinnitystä (YrKiinL 9.3 §). Tässä tilanteessa pantinhaltijan on ajettava kannetta, jolla hän vaatii suoritusta luovutetusta omaisuudesta, *luovutuksensaajaa* eli omaisuuden uutta omistajaa vastaan.³⁰¹ Luovutuksensaajan vastuu rajoittuu luovutettuun yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen.³⁰² Niin ikään jos omaisuutta on luovutettu vastoin YrKiinL

³⁰⁰ Ks. *Walén* 1995 s. 147–148. Vrt. *Ojanen – Sutinen* 1991 s. 136, jossa todetaan, että vastaajana on kiinnitetyn omaisuuden omistaja.

³⁰¹ Ks. *Ojanen – Sutinen* 1991 s. 111. – Ks. myös KKO 1995:28: ”A oli luovuttanut yrityskiinnityksen alaisia koneita B:lle sellaisissa olosuhteissa, että yrityskiinnityksen tuottama panttioikeus luovutettuun omaisuuteen ei ollut lakannut. A:n jouduttua konkurssiin B:tä vastaan ei ollut nostettu takaisinsantikannetta. Yrityskiinnityksen haltijan saatava oli konkurssituomiossa vahvistettu maksettavaksi yrityskiinnityksen tuottamin etuoikeuksin. Yrityskiinnityksen haltijan B:tä vastaan ajamasta kanteesta tuomittiin saatava maksettavaksi yrityskiinnityksen alaisesta omaisuudesta. A:n konkurssipesän esittämä vaatimus omaisuuden tai sen arvon palauttamisesta konkurssipesään hylättiin Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenevin perustein.”

Vireillä olevasta luovutettuun omaisuuteen kohdistuvasta suoritusvaatimuksesta pantinhaltijan on ilmoitettava rekisteriviranomaiselle merkinnän tekemiseksi yrityskiinnitysrekisteriin (YrKiinA 12.1 §:n 7-kohta). Ilman tällaista merkintää yrityskiinnitysrekisteri ei antaisi todellista kuvaa luovutuksensaajan yrityskiinnityksenalaiseen omaisuuteen kohdistuvista rasitteista. Ks. myös *Dahlgren – Rune* 1996 s. 115–116.

³⁰² Ks. KKO 1995:29: ”A oli myynyt pääosan yrityskiinnityksen kohteena olleesta omaisuudesta B:lle, jolloin kiinnitys oli yrityskiinnityslain 9 §:n 3 momentin (240/91) nojalla pysynyt voimassa. Kauppa ei aiheuttanut B:lle henkilökohtaista vastuuta yrityskiinnityksen haltijalle.”

9.1 §:ää eikä luovutuksensaaja ole vilpittömässä mielessä, yrityskiinnityksen haltija voi vaatia suoritusta *luovutetusta omaisuudesta*, jolloin vastaajana on *luovutuksensaaja* (omaisuuden omistaja).

Kun yrityskiinnityksen kohteena on nimenomaan *tietyn henkilön omistama omaisuus* eikä tietty yksilöity varallisuusesine, *kantajan väite hänellä vastaa- jaa vastaan olevasta oikeudesta suoritukseen yrityskiinnityksen nojalla luo vastaajalegitimaation*. Suoritusvaatimuksen kohteena oleva omaisuus määräytyy vastaajaksi nimetyn subjektin perusteella; prosessissa selvitetään, onko kantajalla väittämänsä yrityskiinnitystä juuri vastaajan omaisuuteen. Kannetta ei jätetä tutkimatta vaan se hylätään, jos vastaaja väittää, että hän ei ole oikea vastaaja, ja tuomioistuimien hyväksyy väitteen. Kantajalla ei tällöin ole pantti-oikeuteen perustuvaa (eli kantajan vetoama yrityskiinnitys ei kohdistu vastaajan omaisuuteen) suorituksensaantioikeutta kyseistä subjektia kohtaan.

Silloin kun yrityskiinnitys säilyy voimassa elinkeinonharjoittajan luovuttaessa omaisuuttaan ja pantinhaltija-velkoja vaatii suoritusta luovutetusta omaisuudesta, pantinhaltijan suoritusvaatimuksen kohteena ovat luovutetut ja siten lähtökohtaisesti *yksilöitävissä olevat omaisuuskohteet*. Vaatimuksen kohdistuessa tiettyihin yksilöityihin omaisuusobjekteihin vastaajana on siten periaatteessa luovutuksensaaja vaatimuksen kohteena olevien omaisuuskohteiden *omistajan ominaisuudessa*, jolloin vastaajalegitimaatio olisi oma itsenäinen prosessinedellytyksensä.

Kun suoritusta vaaditaan luovutetusta omaisuudesta, suoritusvastuussa olevat omaisuuskohteet määräytyvät kuitenkin tuomioistuinvaiheessa edelleen *luovutuksen ja luovutuksensaajan henkilön kautta yhtenä kokonaisuutena* (ts. elinkeinonharjoittajan vastaajalle esim. YrKiinL 9.3 §:n mukaisesti luovuttama yrityskiinnityksen alainen omaisuus).³⁰³ Vasta täytäntöönpanovaiheessa selvitetään (ja on ylipäättään mahdollista lopullisesti selvittää) yksityiskohtaisesti, mitä omaisuutta luovutuksen piiriin kuuluu. Kiinnityksenhaltijalla tulee siten aina olla oikeus saada tuomioistuimen tutkittavaksi, onko hänellä väittämänsä suorituksensaantioikeus alun perin luovuttajan omaisuuteen vahvistetun yrityskiinnityksen nojalla juuri *vastaajaksi nimetyn oikeussubjektin varallisuuspiiriin nyttemmin kuuluvaan omaisuuteen*. Näin ollen pantinhaltijan pelkkä väite hänellä vastaajalle kuuluvaan (edelleen yrityskiinnityksen alaiseen) omaisuuteen olevasta YrKiinL 9 §:n mukaisesta suorituksensaantioikeudesta luo vastaajalegitimaation. Luovutuksensaajan väite, että hän ei omista em. kaltaista luovutettua yrityskiinnityksenalaista omaisuutta eikä näin ole juttussa oikea vastaaja, on asia- eikä prosessiväite.

(b) Kulkuneuvokiinnitykset

Silloin kun suoritusta vaaditaan aluksesta kiinnityspäätteen panttioikeuden nojalla, kannetta ajetaan *aluksen omistajaa* vastaan. Jos maksua vaaditaan

³⁰³ Ks. myös *Walén* 1995 s. 151.

aluksesta tai lastista sellaisen saatavan suoritukseksi, jonka vakuutena on *meripanttioikeus*, kanne voidaan nostaa *pantinomistajaa* (siis aluksen tai lastin omistajaa) tai *aluksen päällikköä* vastaan (MeriL 3:17). Aluksen omistaja, laivanisäntä tai se, joka laivanisännän asemasta käyttää alusta, ei kuitenkaan saa nostaa kannetta aluksen päällikköä vastaan vaatiakseen suoritusta *lastista* meripanttioikeuden nojalla. Tällainen kanne on nostettava lastin omistajaa vastaan.³⁰⁴ Kun saamista haetaan sen panttina olevasta aluksesta tai lastista, laivanisännälle³⁰⁵ tai aluksen päällikölle sekä lastinomistajalle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, jos tämä asuu tai oleskelee aluksen kotipaikkakunnalla taikka pantin sijaintipaikkakunnalla (MeriL 22:1.2).

Kun kysymys on suorituksen vaatimisesta kiinnitetystä ilma-aluksesta tai AutoKiinL:n mukaisesta kiinnityskohteesta, kannetta ajetaan *kiinnityskohteen omistajaa* vastaan (olipa hän samalla henkilökohtaisessa velkavastuussa tai ei).³⁰⁶ Mitään nimenomaisia vastaajalegitimaatiota koskevia erityissäännöksiä ei tältä osin ole olemassa.

Koska kulkuneuvokiinnitysobjektien omistusoikeus kirjataan asianomaiseen rekisteriin (so. alus-, ajoneuvo- tai ilma-alusrekisteriin), aktualisoituu tässäkin yhteydessä rekisterimerkinnän ja tosiasiallisen omistuksen eroavaisuutta koskeva ongelma. Esille nouseva kysymys on tällöinkin se, mikä merkitys omistusoikeusrekisteröinnillä on vastaajalegitimaation kannalta, jos rekisterimerkintä ja tosiasiallinen omistusoikeustilanne eivät vastaa toisiaan. Kulkuneuvokiinnitysten osalta ei ole olemassa MK 13:11:ää vastaavaa vastaajalegitimaatiota säätelevää nimenomaista erityissäännöstä.

Havansi on todennut, että myös kiinnityspäätösten kulkuneuvopanttien osalta lieenee voimassa *velkojaetuinen kannevaltajärjestely*: jos uusi omistaja on laiminlyönyt saantoilmoituksen tekemisen rekisteriviranomaiselle, velkoja voi-
nee panna kanteen vireille *viimeksi kirjattua kulkuneuvon omistajaa vastaan* riippumatta siitä, onko tämä enää kulkuneuvon todellinen omistaja vai ei.³⁰⁷ *Havansin* esittämä periaate on johdettavissa AlusKiinL 25 §:stä.³⁰⁸ Säännöksen

³⁰⁴ Ks. myös *Staffans* 1971 s. 307.

³⁰⁵ Laivanisännällä tarkoitetaan tavallisesti aluksen omistajaa. Käsite sisältää kuitenkin myös sellaisen varustajan, joka omaan lukuunsa harjoittaa merenkulkua toisen aluksella. Ks. *Beckman* 1957 s. 40 ja *Staffans* 1971 s. 102–104.

³⁰⁶ Ks. *Havansi* 1992a s. 418.

³⁰⁷ Ks. *Havansi* 1992a s. 419. Ks. myös KM 1992:44 s. 67 ja 103, jossa ehdotetaan kuljetusvälinekiinnitysobjekteihin kohdistuvan suorituskanteen osalta vastaavanlaista vastaajalegitimaatiosäätelyä kuin nykyisin on voimassa panttina olevaan kiinteistöön kohdistuvan suorituskanteen kohdalla. Kanne siis panttaisiin pääsääntöisesti vireille kuljetusvälineen omistajaa vastaan. Jollei hän ole omistajarekisteriin merkitty omistaja, kanne voitaisiin panna vireille sitä vastaan, joka on viimeksi merkitty kuljetusvälineen omistajaksi. Jos oikeudenkäynnin aikana ilmenee, ettei vastaajaksi haastettu enää ole kuljetusvälineen omistaja, uudelle omistajalle olisi varattava tilaisuus tulla kuulluksi.

³⁰⁸ AutoKiinL 22.1 §:n ja Ilma-alusKiinL 2.1 §:n viittaussäännösten nojalla AlusKiinL 25 §:n periaatetta voidaan soveltaa myös, kun kyseessä on kanne suorituksen vaatimiseksi ajoneuvosta tai ilma-aluksesta.

mukaan aluksen luovutus ei ole este kiinnityksen vahvistamiselle alukseen, jos kiinnitystä haetaan aikaisemman omistajan suostumuksen perusteella, ennen kuin luovutus on ilmoitettu rekisteriin merkittäväksi. Jos luovutus ilmoitetaan rekisteriin merkittäväksi ennen kuin kiinnitys on vahvistettu, kiinnityshakemus hylätään.³⁰⁹

Lähtökohta, että kannetta voidaan panttikohteen mahdollisesta omistusoikeuden luovutuksesta huolimatta ajaa *rekisteriin merkittyä omistajaa vastaan*, jollei uusi omistaja ole tehnyt muutosilmoitusta viranomaiselle, on perusteltu. Pantinhaltijalle ei voida kohtuudella asettaa velvollisuutta selvittää panttikohteen omistusoikeustilannetta muulla tavoin kuin tarkastamalla omistusoikeustilanne asianomaisesta rekisteristä. Lisäksi muutoin kuin nojautumalla rekisterimerkintöihin on vaikeaa ilman huomattavia näyttö- ja tulkintaongelmia ratkaista, milloin kantaja on mahdollisesti saanut tai voinut saada tietoonsa panttikohteen omistuksessa tapahtuneet muutokset niin, että hän olisi voinut ne kannetta ajaessaan huomioida ja nimetä uuden omistajan vastaajaksi. Edellä mainitun lähtökohdan ei voida katsoa loukkaavan kohtuuttomasti myöskään uuden omistajan oikeuksia; hän voi varmistaa vastaaja-asemansa hakemalla omistusoikeuden kirjausta mahdollisimman nopeasti.

Koska kulkuneuvokiinnitysten osalta puuttuu MK 13:11:ää vastaava nimenomainen erityissäännös rekisteriin merkityn omistajan asialegitimaation säilymisestä koko oikeudenkäynnin ajan, on lähdeittävä siitä, että rekisteriin merkitty omistaja menettää vastaajalegitimaationsa luovuttaessaan kiinnitysobjektin uudelle omistajalle (riippumatta siitä, tapahtuiko luovutus ennen kanteen vireilletuloa vai sen vireilläolonaikana).³¹⁰ Tällöin nimenomaan uuden omistajan rekisteriin tekemällä *saantoilmoituksella* on ratkaiseva merkitys sen suhteen, milloin ulkopuoliset voivat saada tiedon tapahtuneesta luovutuksesta. Vasta kun uusi omistaja on tehnyt saantoilmoituksen, entinen omistaja menettää vastaajalegitimaationsa (tämä vastaa myös em. AlusKiinL 25 §:ää). Kulkuneuvokiinnitykseen perustuvaa hypoteekkikannetta voidaan siis lähtökohtaisesti ajaa asianomaiseen rekisteriin merkittyä kulkuneuvon omistajaa vastaan. Uusi omistaja on haastettava vastaajaksi sen jälkeen, kun panttikohteen omistusoikeuden muutos käy ilmi asianomaisesta rekisteristä tai se muutoin on tullut tuomioistuimen tietoon.³¹¹

³⁰⁹ Panttivelkoja saa ekstinktion hakemalla kiinnitystä ennen kuin uusi omistaja on tehnyt rekisteriviranomaiselle omistusoikeuden siirtymistä koskevan ilmoituksen. Ks. *Majamaa* 1978 s. 170.

³¹⁰ Asialegitimaation säilyminen prosessin aikana tehdystä luovutuksesta huolimatta edellyttää sitä koskevaa suoranaista säännöstä, koska kyseessä on poikkeus pääsäännöstä. Ks. *Tarjanne* 1929 s. 126–127.

³¹¹ Ks. myös *Gregow* 1987 s. 468. – Jos luovutus on tapahtunut ennen kanteen vireilletuloa, kantajan on haastettava uusi omistaja vastaajaksi oikeudenkäyntiin ottamalla tätä vastaan kokonaan uusi haaste. Mikäli omistusoikeuden muutos on tapahtunut oikeudenkäynnin aikana, sovellettavaksi tulee OK 12:5a:n asianosaisseuraantoa koskeva säännös. Tällöin kantaja voi pyytää

Edellä kiinteistöhypoteekikanteen osalta päädyttiin siihen, että tuomioistuimen on *omatoimisesti* (ex officio) kontrolloitava vastaajalegitimaatiotilanne käytettävissään olevista lainhuuto- ja saantotiedoista koko oikeudenkäynnin ajan. Tätä perusteltiin mm. yleisellä edulla, kolmansien suojalla ja sillä, että rekisterinpitäjänä tuomioistuimella itsellään on aina ajantasainen tieto lainhuutotilanteesta. Kulkuneuvokiinnitysten osalta tuomioistuimen omatoiminen panttikohteen rekisteriin merkityn omistusoikeustilanteen kontrollointi ei ole yhtä vaivatonta kuin kiinteistöjen osalta, sillä kyseiset tiedot eivät ole suoraan käräjäoikeuden käytettävissä samalla tavoin kuin kiinteistöjä koskevat tiedot. Kulkuneuvokiinnityksiin perustuvaan hyväksyvään hypoteekkituomioon ei myöskään sisälly automaattista ulosmittausvaikutusta. Tällöin onkin perusteluinta asettaa *kantajan tehtäväksi huolehtia*, että tuomio annetaan oikeaa vastaajaa kohtaan. Tuomioistuin ei ole velvollinen ryhtymään oma-aloitteisiin tutkimuksiin vastaajalegitimaation selvittämiseksi, vaan kontrolli tapahtuu tuomioistuimelle *esitetyn oikeudenkäyntiaineiston* pohjalta.³¹² Tuomioistuimen on kuitenkin tällöin vaadittava kantajaa esittämään tuomioistuimelle *tuore rekisteriote* asianomaisen panttikohteen omistusoikeustilanteesta.

Edellä on käsitelty luovutuksia, joissa on kyse erityisseuraannosta eli siitä, että omistaja on luovuttanut panttikohteen uudelle omistajalle. Mikäli kyseessä on oikeudenkäynnin aikana (pendente lite) tapahtunut yleisseuraanto (vastaajan kuolema tai fuusio), oikeudenkäynti jatkuu yleisseuraannon saajan nimissä. Jos tuomio kuitenkin oikeudenkäynnin aikana tapahtuneesta yleisseuraannosta huolimatta annetaan alkuperäistä vastaajaa vastaan (esim. siksi, että seuraanto ei ole tullut tuomioistuimen tietoon) ja tuomio saa lainvoiman, tuomio sitoo yleisseuraannon saajaa. Tätä voidaan perustella sillä, että yleisseuraannon saaja on ollut jo tuomiota annettaessa jutun todellinen vastaaja, vaikka hän ei ole prosessiin faktisesti osallistunutkaan.³¹³ Mikäli yleisseuraanto on tapahtunut jo ennen oikeudenkäynnin vireilletuloa, vastaajaksi on haastettava yleisseuraannon saaja(t).³¹⁴

tuomioistuinta kutsumaan uuden omistajan asianosaiseksi oikeudenkäyntiin ja oikeudenkäyntiä voidaan jatkaa siitä, mihin siinä ennen omistusoikeuden siirtymistä oli päästy.

³¹² Ks. *Tirkkonen I* 1974 s. 473 ja *Lappalainen II* 2001 s. 8. – Toisin kuin kiinteistöhypoteekkiprosessissa kulkuneuvokiinnitykseen perustuvassa hypoteekkiprosessissa ei siis tässäkään noudateta tutkintaperiaatetta.

³¹³ Ks. *Lappalainen II* 2001 s. 474.

³¹⁴ Ante litem yleisseuraannosta saadaan tieto viimeistään tiedoksiantovaiheessa, kun selviää, että tiedoksiantoa ei voida nimetylle vastaajalle toimittaa, koska ko. tahoa ei enää ole olemassa.

4.4 JÄLKIPANTINHALTIJAN MAHDOLLISUUS HYPOTEEKKIKANTEEN NOSTAMISEEN

Tarkasteltaessa hypoteekkikanteen materiaalisia ja prosessuaalisia edellytyksiä on syytä ottaa esille myös kysymys kiinnityspanttiobjektiin kohdistuvan jälkipanttioikeuden haltijan mahdollisuudesta nostaa *hypoteekkikanne ensipantinsaajasta riippumatta*. Tällöin esille nouseva ongelma on se, voiko jälkipantinhaltija ilman ensipantinhaltijan myötävaikutusta ylipäätään nostaa hypoteekkikanteen oman jälkipanttioikeutensa perusteella.

Kiinnityksen jälkipanttauksessa on kyse siitä, että panttikirjaan tai pantti-velkakirjaan sisältyvä ylihypoteekki pantataan uudelle velkojalle tekemällä panttausilmoitus eli denuntiaatio panttikirjaa tai pantti-velkakirjaa hallussaan pitävälle pantinhaltijalle.³¹⁵ Jälkipanttioikeuden haltijalle kuuluu lähtökohtaisesti panttikirjan tai pantti-velkakirjan määrästä se osuus, joka oli käyttämättä jälkipanttauksen tapahtuessa.³¹⁶ Jälkipanttioikeus kohdistuu panttikohteeseen samalla tavoin kuin ensisijainen panttioikeuskin. Erona ensisijaiseen panttioikeuteen on lähinnä vain se, että pantinsaajalla ei ole hallussaan panttikirjaa tai pantti-velkakirjaa ja että hänellä on oikeus saada suoritus panttiobjektista vasta ensipantinsaajan jälkeen.

Jälkipantinhaltijan tarve suorituksen vaatimiseen panttikohteesta aktualisoituu, jos jälkipantinsaajan saamisoikeus erääntyy aikaisemmin kuin ensisijaisen pantinhaltijan saamisoikeus tai jos ensipantinsaaja ei ryhdy toimenpiteisiin suorituksen vaatimiseksi, vaikka hänenkin saatavansa on erääntynyt. Edellä mainituissa tilanteissa jälkipantinhaltijalla on erityinen tarve kohdistaa vaatimuksensa nimenomaan panttikohteeseen, jos pantinantaja ei ole ollenkaan henkilökohtaisessa velkavastuussa jälkipantinhaltijaa kohtaan (esim. henkilökohtainen saatava on vanhentunut tai jälkipantti on annettu vieraasta velasta).

Selvää on, että jälkipantinhaltijalla on aina mahdollisuus hakea henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvalle saatavalleen tuomio ja pyrkiä kohdistuttamaan tuomion perusteella ulosottomiehen tekemä ulosmitaus kiinnitysobjektiin, kun henkilökohtainen velallinen on samalla panttikohteen omistaja.³¹⁷ Tämän jälkeen hän voi pakkohuutokauppavalvon-
nassa saattaa jälkipanttioikeutensa voimaan. On myös mahdollista, että jälkipantinhaltija lunastaa ensipantinhaltijan kiinnityksenhaltija-aseman sen jälkeen, kun ensipantinhaltijan saatava on erääntynyt.³¹⁸ Tällöin jälki-

³¹⁵ Ks. jälkipanttioikeudesta *Havansi* 1992a s. 261–265, *Havansi* 1996a s. 204–209, *Saarnilehto – Hemmo – Kartio* 2001 s. 1106 ja *Wuolijoki* DL 2004 s. 226–239.

³¹⁶ Ks. tarkemmin *Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Töyrylä* 1987 s. 92–93 ja *Havansi* 1996a s. 205–207. Ks. myös *Westerlind* 1977 s. 240 ja *Jensen* 2001 s. 120.

³¹⁷ Käteispannttiin kohdistuvan jälkipanttioikeuden osalta ks. *Undén* I 1976 s. 211–212 ja *Walin* 1998 s. 229–230.

³¹⁸ Ks. tarkemmin *Havansi* 1992a s. 421.

pantinhaltija saa haltuunsa panttikirjan ja ne oikeudet, jotka sen nojalla kuuluivat alun perin ensipantinhaltijalle.

Kuten edellä todettiin, jälkipanttioikeus on sisällöltään samanlainen panttikohteen arvoon kohdistuva saamisoikeus kuin ensisijainenkin panttioikeus. Erot näiden panttausmuotojen välillä ovat seurausta ainoastaan panttauksen teknisestä toteuttamistavasta.³¹⁹ Jälkipantinsaajalla tulisi siten lähtökohtaisesti olla *sama oikeus* esinekohtaisen saamisoikeutensa toteuttamiseen (pantin realisointiin) kuin ensipantinsaajallakin. Mistään ei myöskään liene luettavissa yleistä sääntöä, jonka mukaan jälkipantinhaltija ei saisi ryhtyä oikeutensa toteuttamiseen ennen ensipantinhaltijaa tai että jälkipanttioikeuden toteuttaminen edellyttäisi jälkipantinhaltijan saavan ensipantinhaltijan aseman.³²⁰

Jälkipantinsaajan mahdollisuus vaatia suoritusta kiinteistön arvosta hypoteekkikanteella ja saada kiinteistö tuomion perusteella realisoiduksi ei millään tavoin heikennä ensipantinsaajan asemaa (ylipäättään tai verrattuna siihen, että jälkipantinhaltija hankkii ensin normaalin henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvan suoritustuomion ja hakee sen jälkeen ulosmittausta). Kiinteistön pakkohuutokaupassa ensipantti sijaitsee velkojainluettelossa ennen samaan panttikirjaan perustuvaa jälkipanttioikeutta. Mikäli nimenomaan jälkipantinhaltija on pakkohuutokaupan hakijana, ensipantinhaltijan saatava siirtyy ostajan vastattavaksi *ex lege*³²¹ ellei ensipantinhaltija viimeistään asianosaiskeskustelussa vaadi rahasuoritusta.³²² Näin ollen on perusteltua lähteä siitä, että kiinteistöjälkipantinhaltijalla on lähtökohtaisesti oikeus vaatia hypoteekkikanteella

³¹⁹ Kiinteistökiinnityksessä jälkipanttaus on mahdollista korvata jakamalla yksi kiinnitys kahdeksi tai useammaksi kiinnitykseksi, jotka rahamäärältään vastaavat jaettavaa kiinnitystä (MK 18:4). Jakamalla syntyneillä kiinnityksillä on alkuperäisen kiinnityksen etusija, jolle niiden keskinäisestä etusijasta jakamishakemuksen tehneen pyynnöstä toisin määrätä. Kiinnityksen jakamisella alkuperäiseen kiinnitykseen sisältynyt ylihypoteekki voidaan siten pantata luovuttamalla kiinnityksen jakamisessa saadut panttikirjat uusille velkojille, jolloin vältetään jälkipanttausmenettelyltä. Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 531.

³²⁰ Ks. *Walén* 1998 s. 343. – Irtaimen pantin osalta onkin vallitseva kanta, että jälkipantti-velkojalla on pantin realisointioikeus, vaikka pantti on ensipantinsaajan hallinnassa. Panttirealisaatio voi tällöin luonnollisesti tapahtua vain ensipantinhaltijan oikeus säilyttäen. Ks. *Havansi* 1992a s. 412.

³²¹ *De lege ferenda* alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen sisältyvän kiinnitetyn panttisaatavan vastattavaksiottaminen suunnitellaan muutettavaksi sopimusperusteiseksi. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 154.

Huomattakoon, että *de lege lata* alusten ja ilma-alusten pakkohuutokaupassa ei noudateta vastattavaksiottamisperiaatetta (eikä peittämisperiaatetta). Tämä merkitsee ensinnäkin, että alinta hyväksyttävää tarjousta ei määrätä. Toiseksi em. lähtökohta tarkoittaa, että huutokaupan hakijan saatavaa paremmalla etusijalla olevat saatavat maksetaan aina rahana (elleivät ostaja ja velkoja keskenään muuta sovi). Ks. *Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Töyrylä* 1987 s. 193–194.

³²² Ks. myös *Havansi* 1992a s. 457. – Myös täytäntöönpanollisesti tilanne on siis sama kuin, jos alkuperäinen kiinnitys olisi MK 18:4:n mukaisesti jaettu kahteen kiinnitykseen siten, että panttikirjan haltija olisi saanut etusijan ennen jälkipanttioikeuden haltijaa.

suoritusta ensipantinhaltijasta riippumatta. Tämä lähtökohta merkitsee myös, että pantinomistaja voi hyödyntää koko panttikohteen vakuusarvon velkojensa vakuutena. Samalla ylipäätään jälkipanttioikeuden tehokkuus vakuusoikeutena paranee, kun jälkipantinhaltija voi itsenäisesti saada juuri ko. panttikohteen täytäntöönpanotoimien kohteeksi.

Ruotsissa jälkipantinhaltijalla oli jo vanhassa lainhakuprosessissa³²³ oikeus hakea suoritusta kiinteistöstä. Oikeustapauksessa SvJT 1978 rf. s. 15 hovioikeus nimenomaan totesi, että jälkipantinhaltijalla on panttioikeus kiinteistöön, jolloin hänellä on oikeus vaatia maksua lähteväksi kiinteistön arvosta.³²⁴ Alioikeus oli hylännyt jälkipantinsaajan vaatimuksen todeten, että jälkipantinsaajalla ei ole itsenäistä prosessuaalista keinoa saada suoritusta kiinteistön arvosta.³²⁵

Kiinnityspanttioikeuksien osalta panttioikeuden osoittavan symbolin eli pantti-velkakirjan hallinnan puute on ennen alioikeus- ja maakaariuudistuksia nähty tekijänä, joka on rajoittanut jälkipantinsaajan mahdollisuuksia vaatia suoritusta panttikohteen arvosta suoraviivaisessa hypoteekkiprosessissa.³²⁶ Nykyisin tämäkään seikka ei millään tavoin ole esteenä sille, etteikö kiinteistöjälkipantinhaltija voisi nostaa panttiobjektiin kohdistuvaa kannetta; kiinteistöhypoteekkikanteen menestyksellinen ajaminen ei nykyisin välttämättä edellytä panttikirjan esittämistä tuomioistuimessa.³²⁷

Panttikirjan merkitys on kiinteistöhypoteekkiprosessissa *todistusasiakirjan* rooli: jos kanne kiistetään ja asia tulee riitaiseksi, kantaja voi osoittaa panttioikeuden olemassaolon ja panttivelkoja-asemansa esittämällä panttikirjan. Vastaavasti sikäli kun jälkipantinhaltijan jälkipanttioikeutensa nojalla kiinteistöön kohdistama suoritusvaatimus kiistetään, hän voi osoittaa jälkipanttioikeutensa olemassaolon panttaussitoumuksen ja panttikirjan haltijalle tehdyn denuntiaatioilmoituksen avulla. Koska asian ollessa riidaton kiinteistön ensipantin-

³²³ Menettelyä sääteli ns. lainhakulaki (lag [1946:808] om lagsökning och betalningsföreläggande, joka kumottiin 1.1.1992 nykyisin voimassa olevalla lailla maksamismääräysmenettelystä (lag [1990:746] om betalningsföreläggande och handräckning). Ks. kumotusta lainhakumenettelystä tarkemmin *Boström – Linders* 1983 passim ja erityisesti menettelyn pääpiirteistä s. 9–15.

³²⁴ HovR:n perustelu relevanteilta osiltaan oli seuraava: ”Ann Beath Eichler har som säkerhet för Bjelkeruds fordran skriftligen pantförskrivit överhypoteken på tre i fastigheten Kämpinge 44:185 beviljade inteckningar, och innehavarna av inteckningshandlingarna har underrättats om pantförskrivningen. Härigenom har panträtt i fastigheten kommit till stånd. Bjelkerud har därför för sin fordran ägt genom lagsökning söka betalning ur fastigheten.”

³²⁵ Ks. myös *Boström – Linders* 1983 s. 46–47. – Norjassakin jälkipantinsaajalla on mahdollisuus vaatia panttikohteen realisointia. Ks. *Brækhus* II 2000 s. 315.

³²⁶ Ks. *Havansi* 1992a s. 263 ja 420–421, joka on ennen alioikeus- ja maakaariuudistusta todennut, että pantti-velkakirjan hallinnan puuttuminen aiheuttaa sen, että jälkipantinsaajalla ei ole mahdollisuutta ajaa hypoteekkikannetta. Ks. myös *Taxell* 1949 s. 269 ja *Wuolijoki* DL 2004 s. 237.

³²⁷ Ks. *Havansi* 1996a s. 292 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 577–578.

haltijan suoritusvaatimus on mahdollista käsitellä *ilman ainuttakaan liiteasia-kirjaa*, olisi kohtuutonta, jos pelkästään panttauksen julkivarmistustavasta johdettu panttikirjan (joka itsessäänkin on ainoastaan todistus kiinnityksestä; ks. MK 16:5) hallinnan puuttuminen (ts. panttauksen toteuttamistapaan liittyvä tekninen seikka) estäisi kiinteistöjälkipantinsaaajan mahdollisuuden nostaa OK 5:3:n mukainen hypoteekkikanne ja käsitellä kanne summaarisessa menettelyssä. Panttikirja, jonka ylihypoteekkia jälkipanttaus koskee, on yksilöitävissä ja sen olemassaolo tarkistettavissa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä vastaavalla tavoin kuin ensipantinhaltijan ollessa kantajana. Hypoteekkituomioissa jälkipantinhaltijan saatava määrättäisiin maksettavaksi kiinteistön arvosta panttikirjan osoittamalla etuoikeudella *ensipantinhaltijan saatavan jälkeen kuitenkin enintään panttikirjan määrän saakka*.

Jos jälkipantinhaltijan oikeus osoittautuisi riitaiseksi, asia siirtyy normaaliin täysimittaiseen tuomioistuinprosessiin. Siinä jälkipantinhaltijan tulee esittää tarvittava näyttö panttioikeuden olemassaolosta. Tarvittaessa ensipantinhaltijaa voidaan kuulla asiassa todistajana siitä, että panttikirja on hänen hallussaan ja että hänelle on tehty jälkipanttioikeutta koskeva denuntiaatio. Oikeudenkäynnissä ensipantinhaltija voi myös esittää panttikirjan oikeudelle.

Yritys- ja kulkuneuvokiinnityksen näkökulmasta tilanne näyttäytyy edelleen hiukan toisenlaisena kuin kiinteistöpanttioikeuden osalta, sillä kiinnitys on yleensä vahvistettu tietyn suuruisen haltijavelkakirjan tai määränaisvelkakirjan (ts. juoksevan velkakirjan) maksamisen vakuudeksi. Tällöin on vakiintuneesti lähdetty siitä, että kun suoritusta vaaditaan panttikohteen arvosta (eli yritys- ja kulkuneuvokiinnityksen alaisesta omaisuudesta), alkuperäinen panttivelkakirja on aina liitettävä haastehakemukseen siitä riippumatta, onko kyseessä OK 5:3:n mukainen suppea haastehakemus vai OK 5:2:n mukainen laaja haastehakemus (arg. OK 5:14.3).³²⁸ Tämä vaatimus panttivelkakirjan liittämistä kannevaatimuksen yhteyteen aiheuttaa periaatteessa sen, että jälkipantinhaltija ei ilman ensipantinhaltijan myötävaikutusta voi nostaa panttikohteen arvoon kohdistuvaa suorituskannetta, vaikka vaatimus olisi riidaton.

Tällaista lopputulosta voidaan kuitenkin materiaalisista lähtökohdista arvostella muodolliseksi. Jälkipantinhaltijalla on kiinnityspanttioikeuden teknisestä toteutustavasta ja prosessiteknisistä vaatimuksista (velvolli-

³²⁸ Ennen maakaariuudistusta myös kiinteistöhypoteekkikanteen osalta oli vakiintuneena käytäntönä, että haastehakemukseen oli liitettävä alkuperäinen panttivelkakirja. Ks. tästä *Tervo DL* 1995 s. 454.

Alkuperäisen velkakirjan liittämisen rationa OK 5:14.3:n mukaisissa tapauksissa on se, että nimenomaan velkakirjan hallinta osoittaa tällöin velkojan oikeuden olemassaolon. Ks. *HE* 1990:15 s. 61. Tämä argumentti ei kuitenkaan jälkipanttaustilanteiden osalta ole kovin vahva peruste vaatia panttivelkakirjan liittämistä haastehakemukseen. Jälkipanttioikeuden olemassaolo ei perustu siihen, että panttikirja olisi jälkipantinhaltijan hallussa vaan sen sijaan ensipantinhaltijalle tehtyyn denuntiaatioilmoitukseen.

suus esittää panttivelkakirja) huolimatta aito oikeussuojan tarve ja tarve saada panttiobjektiin kohdistuva tuomio. Olisikin perusteltua, että tällaisessa tilanteessa jälkipantinhaltija voisi nostaa panttikohteeseen kohdistuvan kanteen liittämättä panttivelkakirjaa haastehakemukseensa. Ensipantinhaltijaa voitaisiin kuulla todistajana siitä, että panttivelkakirja on hänen hallussaan ja että hänelle on tehty jälkipanttioikeutta koskeva denuntiaatio. Menettely estäisi kohtuuttomien tilanteiden syntymisen esim. silloin, kun ensipantinhaltijan oikeus erääntyy vasta pitkän ajan kuluttua jälkipantinhaltijan saatavan ollessa jo erääntynyt eikä jälkipantinhaltijalla ole henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvaa saamis-oikeutta pantinantajaa kohtaan.³²⁹ Siitä ei myöskään aiheutuisi oikeudenmenetystä ensipantinhaltijallekaan, sillä hänen saatavallaan on etusija ennen jälkipanttia.³³⁰

Kuten edellä todettiin, mikään ei estä jälkipantinhaltijaa panemasta vireille kannelta, jolla hän vaatii suoritusta henkilökohtaisen saamisoi-keuden nojalla (mikäli tällainen saamisoikeus on olemassa). Tässä prosessissa saadun tuomion perusteella hän voi pyrkiä kohdistuttamaan ulosmittauksen kiinnityskohteeseen, jolloin hän voisi saattaa pakkohuuto-kauppavalvonnassa jälkipanttioikeutensa voimaan.³³¹ Kun pantinhaltija-velkojalla on tällainen mahdollisuus saada vireille panttikohteen reali-sointi yksinomaan henkilökohtaisen saamisoikeuden nojalla³³², ei tästä-kään syystä ole reaalisia perusteita torjua jälkipantinhaltijan suoraa mahdollisuutta nostaa kanne, jolla hän vaatii suoritusta panttikohteesta nimenomaan jälkipanttioikeutensa nojalla.

Henkilökohtaista velallista vastaan saadun tuomion perusteella ei kui-tenkaan voida em. tavoin edes pyrkiä kohdistuttamaan ulosmittausta ulkopuolisen omistamaan panttikohteeseen, joka on jälkipanttina ko-velasta (vierasvelkapantti). Tällöin jälkipantinhaltija tarvitsee aina pant-tiobjektiin kohdistuvan tuomion.

³²⁹ Samalla tämä olisi omiaan parantamaan koko panttikohteen arvon käytettävyyttä vakuutena.

³³⁰ Myöskään sen, että yritys- ja kulkuneuvokiinnitysten osalta ei pakkohuutokaupassa noudateta vastattavaksiottamis- ja peittämisperiaatteita, ei voi sanoa heikentävän ensipantinhaltijan asemaa verrattuna siihen, millainen oikeusasema olisi ilman jälkipanttausta. Pantinhaltijahan joutuu aina – riippumatta jälkipanttauksen olemassaolosta – varautumaan siihen, että jokin toinen kiinnityksenhaltija hakee panttikohteen realisaatiota.

³³¹ Koska pantinhaltijalta puuttuu kiinnityksen hallinta, ulosoton kohdistuminen kiinnityskoh-teeseen ei kuitenkaan ole varmaa. Ulosottomies saattaa UL 4:2:n 4:4:n ja 4:9.1:n takia joutua päätymään muuhun velallisuusomaisuuteen. Ks. *Havansi* 1992a s. 421.

³³² Tämä menettely siis käytännössä johtaa täsmälleen samaan lopputulokseen kuin jälkipantti-oikeuden nojalla nostettu hypoteekkikanne.

5 Hypoteekkikannevaateen sisältö ja vaateen kohdistaminen panttikohteisiin

5.1 YLEISTÄ

Edellä on tarkasteltu niitä aineellisoikeudellisia (panttivastuun saamisoikeudelliseen elementtiin liittyviä) seikkoja, jotka ylipäättään laukaisevat pantinhaltijan tarpeen kohdistaa suoritusvaatimus panttiesineeseen ja joiden olemassaoloa samalla myös kanteen hyväksyminen vaatii.¹ Lisäksi on selvitetty niitä prosessinedellytyksiä, joihin liittyy erityispiirteitä verrattuna normaaliin velkomusprosessiin. Tässä luvussa keskitytään selvittämään kysymyksiä, jotka liittyvät kiinnityspanttivastuun *esinekohtaisuuden vaikutukseen* hypoteekkikanteen *sisältöön* ja *käsittelyyn* tuomioistuimessa. Tällöin nousevat esille erityisesti hypoteekkikanteen *vaatimusosa* ja *sen sisältö* sekä *vaatimusten kohdistaminen* eri panttikohteisiin *yhteiskiinnitystilanteissa*. Lisäksi tarkastellaan vaatimusten kohdistamista myös *vakuuskumulaatiotilanteessa*. Sen sijaan esinekohtaisuus ei juurikaan aiheuta periaatteellisesti kiinnostavia prosessuaalisia erityisongelmia kanteen perusteosan sisällön ja kanteeseen liitettävän asiakirja-aineiston osalta, joten näiltä osin tarkastelu rajoitetaan hyvin lyhyeksi.

Hypoteekkikanteen ajamisesta ja käsittelystä ei ole laissa (oikeuspaikkasäännösten lisäksi: OK 10:14a ja MeriL 22:1) omia erityisiä säännöksiä, vaan tältä osin on nojaututtava OK 5 ja 6 luvun yleisiin säännöksiin. OK 5 luvun mukaan kanne riita-asiassa pannaan vireille haastehakemuksella; kantaja toimittaa tuomioistuimelle kirjallisen *haastehakemuksen*, jossa hän esittää kanteensa. Jollei kannetta heti jätetä tutkimatta tai selvästi perusteettomana hylätä, tuomioistuin antaa tämän jälkeen *haasteen* eli kehottaa vastaajaa vastaamaan haastehakemuksesta ilmenevään kanteeseen.

Pantinhaltija voi nostaa hypoteekkikanteensa joko OK 5:3:n mukaisella *summaarisella haastehakemuksella* (ns. *suppea haastehakemus*) tai OK 5:2:n mukaisella *ns. laajalla haastehakemuksella*. OK 5:3 soveltuu siis myös hypoteekkikanteeseen, sillä hypoteekkikanteessakin on kyse OK 5:3:n 1-kohdan mukaisesta tietynmääräistä saamista koskevasta maksuvaatimuksesta. Vuoden 2003 alusta voimaan tulleen OK 5:2:n 2-kohdan muutoksen jälkeen ero suppean ja laajan haastehakemuksen välillä koskee lähinnä vain sitä, tarvitseeko kantajan

¹ Samalla kyse on ollut niiden tilanteiden selvittämisestä, joissa panttivastuu eräännyy itsenäisesti. Tällöin kiinnityspantinhaltijan oikeussuojakeinona on nimenomaan hypoteekkikanne.

esittää haastehakemuksessaan *näyttöön kuuluvia seikkoja*. Kiinteistöhypoteekkiprosessi ei yksinkertaisimmillaan edellytä kantajalta muuta, kuin että hän toimittaa käräjäoikeuteen täsmällisen *suoritusvaatimuksen* ja *vaatimuksen perusteet* sisältävän haastehakemuksen ilman minkäänlaisia liitteitä (OK 5:3:n mukainen riidaton asia). Mikäli suoritusvaatimus on riittävä, hypoteekkiprosessissa noudatetaan tavanomaisen riittaisen riita-asian käsittelyjärjestystä (OK 5:2:n mukainen laaja riita-asia).

5.2 HYPOTEEKKIKANTEEELLA VAADITTAVAN KÄSKYELEMENTIN SISÄLTÖ

Kanne määriteltiin edellä (ks. jakso 3.6.1) tuomioistuimelle osoitetuksi *oikeus-suojapyynnöksi*, jolla kantaja vaatii tietynsisältöistä tuomiota. Samalla lähdettiin siitä, että tietyn subjektiivisen oikeuden sisältö määräytyy sitä koskevien aineellisen oikeuden normien perusteella. Kanteessa on puolestaan lähtökohtana, että tuomioistuinta vaaditaan toteamaan tämän oikeuden olemassaolo ja antamaan siitä auktoritatiivinen lausuma (tuomio).²

Kantajan on yksilöitävä vaateensa haastehakemuksessa (OK 5:2.1:n 1-koh- ta). Vaatimuksen tulee olla yksilöity niin, että siitä käy ilmi, *minkälaisen tuomion kantaja haluaa asiassa annettavaksi*. Erityisen tärkeää on, että vaatimuk- sesta selkeästi ilmenee, onko päämääränä vahvistustuomio vai täytäntöönpano- kelpoinen suoritusuomio.³ Kun tavoitteena on täytäntöönpanokelpoinen tuo- mio, kantajan on kiinnitettävä vaatimustensa muotoilussa huomiota *täytäntöön- panon sisältöön* ja siihen, *miten* voimassa olevan lainsäädännön mukaan *täy- täntöönpano voidaan saada aikaan ja toteuttaa*.⁴

Koska kanteella tavoitellaan aina tietynsisältöistä tuomiota ja nimen- omaan tuomio on ratkaiseva kantajan tavoittelemien oikeusvaikutusten kannalta, *hypoteekkikanteen vaatimusosa* liittyy tiiviisti yhteen kanteen *hyväksyvän tuomion tuomiolauselman sisällön* kanssa; kanteen sisältö määrää myös kanteen *hyväksyvän tuomion sisällön*.⁵ Näin ollen myös

² Esim. suorituskanteissa tämä lähtökohtaisesti tarkoittaa, että kantaja vaatii vastaajan velvoit- tamista käyttäytymään *aineellisoikeudellisen käyttäytymisvelvollisuutensa* mukaisesti.

³ Ks. HE 1990:15 s. 49.

⁴ Ks. *Gärde – Engströmer – Strandberg – Söderlund* 1994 s. 575, *Töyrylä* 1994 s. 162 ja *Ekelöf – Edelstam – Boman* V 1998 s. 24–25.

⁵ Tämä määäämisperiaatteen mukainen lähtökohta käy ilmi OK 24:3.1:sta, jossa säädetään, että tuomioistuin ei saa tuomita muuta tai enempää kuin mitä asianosainen on vaatinut.

Kanteen ja sen hyväksyvän tuomion sisältö voivat periaatteessa myös poiketa toisistaan. Tällainen tilanne on kyseessä esim. silloin, jos tuomioistuin menee kantajan vaatimusten ulko- puolelle ratkaisemalla vaatimuksen, jota kantaja ei ole esittänyt. Tällöin tuomioistuin on kuiten- kin toiminut vastoin määäämisperiaatetta.

Lappalainen II 2001 s. 428 on todennut, että tällainenkin tuomio tulee silti oikeusvoimaiseksi

kään hypoteekkikanteen sisältöä (samoin kuin kanneluokitusta) koskevassa tarkastelussa kannetta ja sen hyväksyvää tuomiota ei ole aiheellista (eikä voidakaan) pitää toisistaan erillään, vaan tuomion sisältöä koskevat seikat heijastuvat myös kanteen sisältöön.

Edellä jaksossa 3.6.2 on jo tarkasteltu hypoteekkikanteen ja -tuomion sisältöä kanneluokituksen yhteydessä, ja seuraavassa tarkastelussa keskitytäänkin kanneluokitusta *konkreettisemmalle* tasolle. Huomion kohteena on suoritusvaatimuksen yksityiskohtainen sisältö sekä siihen liittyvät prosessuaaliset kysymykset.

Kuten edellä (ks. jakso 3.6.2.3) suorituskannetta ja sen hyväksyvää tuomioita koskevan tarkastelun yhteydessä havaittiin, UL:n mukaan pannaan täytäntöön nimenomaan sellaiset tuomiot, joissa *vastaaaja on velvoitettu* johonkin suoritukseen kantajaa kohtaan.⁶ Oikeuskäytännössä hypoteekkikanteen hyväksyvä tuomio onkin yleensä muotoiltu niin, että *pantinomistaja velvoitetaan suorittamaan* tuomittu rahamäärä *panttikohteen arvosta* tai muuten asetettu selkeästi pantinomistajaan kohdistuva toimimiskäskey (imperatiivi).⁷ Tällöin tuomiossa

(jollei siihen haeta muutosta). Ks. myös Tirkkonen II 1977 s. 287–288. Vrt. toisin Ruotsin osalta Westberg 1988 s. 284–285 ja 519–520 sekä Gärde – Engströmer – Strandberg – Söderlund 1994 s. 194–195.

⁶ Kyseessä voi olla velvoite raha- tai tavarasuoritukseen (maksuvelvoite); velvoite irtaimen tai kiinteän omaisuuden luovuttamiseen; velvoite luovuttaa toisen hallintaan kiinteää omaisuutta, rakennus, huoneisto, muu tila tai sen osa taikka velvoite muuttaa sieltä pois (häätö); velvoite tehdä jotakin; kielto tehdä jotakin tai velvoite sallia, että toinen tekee jotakin (ks. UL 1:1.1 ja siitä HE 2001:216 s. 34–35).

⁷ Oikeustapauksista, joista ilmenee hypoteekkikanteen hyväksyvän tuomion sisältö, voidaan *esimerkkeinä* mainita seuraavat ratkaisut (ratkaisuihin KKO:n tutkittava olleet oikeuskysymykset ovat vaihdelleet eikä ratkaisuihin ole ollut kysymys nimenomaan hypoteekkikanteen hyväksyvän tuomiolauselman sisällöstä tai muodosta):

Ratkaisussa KKO 2001:63 vastaaja *velvoitettiin maksamaan* panttaamansa *osakkeen arvosta* pääomaa, korkoa ja viivästyskorkoa. KKO:n ratkaisema oikeuskysymys koski sitä, voitiinko samaan saatavaan perustuva uusi kanne tutkia aikaisemmassa oikeudenkäynnissä ratkaistun erääntymisväitteen osalta ja sitä, estikö aikaisempi tuomio tutkimasta, olivatko saatavat erääntyneet vakuudenantajaan nähden uuden haasteen tiedoksiannolla.

Ratkaisussa KKO 1999:10 yhtiö *velvoitettiin suorittamaan* valuuttaluoton pääoma, erääntynyt korko ja viivästyskorko kantajan vaatimalla tavalla *tontin arvosta* siihen kiinnitettyjen haltijavelkakirjojen määrään saakka. KKO:n ratkaisema oikeuskysymys koski sitä, oliko kiinteistönomistaja velvollinen korvaamaan kantajan oikeudenkäyntikulut henkilökohtaisesti vai kiinteistön arvosta.

Ratkaisussa KKO 1998:86 A oli yksipuolisella tuomiolla *velvoitettu suorittamaan kiinnityksen perusteella* tietty summa tilan arvosta. A haki takaisinsaantia yksipuoliseen tuomioon vedoten kiinnitettyjen haltijavelkakirjojen panttauksen pätemättömyyteen. Käräjäoikeus oli haastetta antamatta hylännyt kanteen. A:n vaatimusta ei voitu pitää oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 6 §:n 2 momentissa tarkoitettulla selvästi perusteettomana. Asia palautettiin käräjäoikeuteen.

Ratkaisussa KKO 1996:80 kihlakunnanoikeus *velvoitti* säästöpankin kanteesta A:n *suorittamaan* pankille sillä panttina olevan kiinnitetyn haltijavelkakirjan nojalla pankin vaatiman määrän *kiinteistön arvosta*. Tapauksessa KKO:n ratkaisema oikeuskysymys koski lautamiesten esteellisyyttä.

Muita vanhempia esinevastuuta koskevia ratkaisuja ovat mm. KKO 1975 II 66, KKO 1966 II 25, KKO 1956 II 50, KKO 1950 II 314, KKO 1944 II 82, KKO 1944 II 104, KKO 1940 I 4 ja KKO 1937 II 222.

periaatteessa suunnataan pantinomistajalle *toimimisvelvoite* panttioikeuden esinevastuuluonteesta huolimatta. Vastaavasti hypoteekkipanke on muotoiltu niin, että siinä *vaaditaan vastaajan velvoittamista suorittamaan* tietty saatava panttikohteen arvosta. Laissa hypoteekkituomiosta käytetään puolestaan ilmaisuja ”tuomio, jossa saatava *määrätään maksettavaksi sen vakuutena olevasta omaisuudesta*” (ks. UL 4:22.1 ja UL 4:30.2). Ilmaisua on periaatteessa neutraali sen suhteen, että siinä kenellekään ei suoraan aseteta velvoitetta toimia tietyllä tavalla; maksusuorituksesta on vastuussa nimenomaan vakuutena oleva omaisuus.

Kun lähtökohdaksi otetaan edellä jaksossa 2.1 omaksuttu panttioikeuden jäsennostaja,⁸ tuomion muotoilu, jossa pantinomistaja *velvoitetaan suoritukseen* pantin arvolla/arvosta (ja vastaavasti hypoteekkipanteen muotoilu, jossa tuomioistuinta vaaditaan velvoittamaan vastaaja suorittamaan kantajan vaatima rahamäärä panttikohteen arvolla/arvosta), ei vastaa tällä tavoin jäsennostajaa pantinomistajan oikeusasemaa eikä panttivastuun aineellisoikeudellista sisältöä. Panttioikeuden sisältämien aineellisoikeudellisten käyttäytymisvelvollisuuksien valossa pantinomistajaa ei siis voida hypoteekkituomiossa velvoittaa suoritustavasta (ilman erillistä henkilökohtaista velkavastuuta) kantajaa kohtaan tai ylipäättäen täyttämään muutakaan velvoitetta panttioikeuden haltijaa kohtaan, ts. kohdistaa pantinomistajaan käskyä käyttäytyä tietyllä tavalla. Vastaavasti hypoteekkipanteessakaan ei voida vaatia, että pantinomistaja velvoitettaisiin henkilökohtaisesti maksusuoritukseen, jollei hän samalla ole myös henkilökohtaisessa vastuussa panttioikeuden turvaamasta saatavasta.

Hypoteekkipanteen hyväksyvässä tuomiossa ei Suomessa (toisin kuin Saksassa) myöskään ole kyse siitä, että pantinomistaja velvoitettaisiin sietämään panttiesineeseen kohdistuva pakotäytäntöönpano jollain tavalla erityisemmin kuin varsinaisen henkilökohtaisen suoritustavasta kohdalla. Tuomiossa ei muutoinkaan ole kyse pantinomistajan velvoittamisesta minkäänlaiseen sietämiseen. Pantinomistajalla on ainoastaan normaali velvollisuus⁹ alistua tuomioistuimen antaman tuomion perusteella toimitettavaan pakotäytäntöönpanoon, jossa tuomiossa yksilöity panttikohteeseen ulosottoviranomaisen toimesta realisoidaan.¹⁰

⁸ Ko. jäsennostajan mukaan pantinomistajalla ei ole velvollisuutta rahasuoritukseen. Sen sijaan pantinhaltijalla itsellään on panttikohteen realisointikompetenssi.

⁹ Ts. samanlainen velvollisuus kuin henkilökohtaisessa velkavastuussa olevalla velalliselä koko ulosmittauskelpoiseen omaisuuteensa nähden.

¹⁰ Vaikka panttioikeus antaa pantinhaltija-velkojalle oikeuden saada suoritustavasta kiinnityspantin haltija ei voi toteuttaa tätä oikeuttaan omatoimisesti. Näin ollen pantinomistajaa ei voida velvoittaa sietämään pantinhaltija-velkojan omia kiinnityspantin realisointitoimenpiteitä. Toisaalta pantinomistajaa ei tarvitse nimenomaisesti tuomiossa velvoittaa sietämään viranomaistoimintotavasta realisointia, koska siihen jokainen oikeussubjekti on aina velvollinen alistumaan. Ks. edellä jaksossa 3.6.2.3 lausuttua.

Oikeuskäytännössä esiintyvä hypoteekkituomion muotoilu viittaa siihen, että vaikka pantinomistaja ei ole henkilökohtaisessa suoritusvastuussa, hän ei olisi täysin ilman suoritusvelvollisuutta pantinhaltijaa kohtaan: pantinomistajalla olisi myös primaari *velvollisuus tehdä suoritus pantti-kohteen arvosta* pantinhaltijalle. Käytännössä tämä kirjaimellisesti ymmärrettynä tarkoittaisi, että pantinomistajalla olisi velvollisuus realisoida panttikohde ja luovuttaa panttisaatavaa vastaava määrä realisointituloksesta velkojalle. Tällainen hypoteekkikanteen ja -tuomion muotoilu vastaa edellä jaksossa 2.1.2.1 in fine käsitellyä panttioikeuden jäsennystapaa, jossa pantinomistajalle konstruoidaan velvollisuus realisoida panttikohde ja tehdä suoritus realisointituloksesta. Tuossa yhteydessä esitettyjen syiden perusteella jäsennystapaa ei kuitenkaan ole omaksuttu tässä tutkimuksessa.

Hypoteekkituomion yleisesti sisältämään pantinomistajaan kohdistettuun *velvoitteeseen* (pantinomistaja velvoitetaan suoritukseen pantin arvosta) ei varsinaisena syynä liene se, panttioikeus jäsennettäisiin pantinomistajan velvollisuudeksi realisoida panttikohde ja tehdä rahasuoritus realisointituloksesta. Pikemminkin syynä lienee lähtökohta,¹¹ että tuomion täytäntöönpanokelpoisuuden ilmentymänä vakiintuneesti pidetään tuomiossa *vastaajalle asetettua velvoitetta* johonkin suoritukseen (ts. nimenomaan vastaajalle asetettua suorituskäskyä).¹² Kuten jaksossa 3.6.2.2 todettiin, tuomion täytäntöönpantavuuden kannalta tällainen vastaajalle suunnattu nimenomainen toimimiskäsky ei kuitenkaan ole välttämätön, vaan tuomion täytäntöönpanokelpoisuus voi ilmetä myös muulla tavoin.

Vaikka hypoteekkikanne käytännössä muotoillaan niin, että kanteessa vaaditaan pantinomistajan *velvoittamista suoritamaan* saatava pantti-kohteen arvosta tai arvolla (ja hyväksyvässä tuomiossa pantinomistaja tähän suoritukseen myös velvoitetaan), tällaisen muotoilun käyttö ei yleensä aiheuta epäselvyyksiä tuomion merkityksestä ja pantinomistajan täytäntöönpanollisesta asemasta.¹³ Sen

¹¹ Yleisesti käytetystä kanteen (ja tuomion) muotoilusta huolimatta kantajakaan ei yleensä mieltäne vaatimustaan niin, että hän vaatisi pantinomistaja-vastaajan velvoittamista realisomaan panttikohde ja tekemään näin maksun realisointituloksesta. Sen sijaan kantaja lähtee siitä, että pantinomistaja-vastaaja on laiminlyönyt lunastaa pantin vapaaksi panttivastuusta. Näin ollen tuomioistuimen on määrättävä pantti käytettäväksi saatavan maksamiseen, jotta realisointi voidaan toteuttaa ulosottoimin.

¹² Vastaajalle asetetusta velvoitteesta tuomion täytäntöönpanokelpoisuuden ilmentymänä ks. esim. Hassler 1960 s. 61–62, Kurvinen Ulosotto 1984 s. 61–62 ja 66–67, Koulou 1988 s. 47 ja Lappalainen II 2001 s. 357–358. Vastaavasti ulosotto nähdään nimenomaan laiminlyötyjen oikeudellisten suoritusvelvollisuuksien pakkotäytäntöönpanomenettelynä. Ks. Havansi 2000 s. 1.

¹³ Kysymys hypoteekkikanteen hyväksyvän tuomion muotoilusta ei kuitenkaan ole vailla käytännön merkitystä tai puhtaasti teoreettinen kysymys. Käytännössä (ainakin aikaisemmin) on esiintynyt epäselvyyttä siitä, voiko ulosottomies toimittaa pelkästään kiinteistövastuun sisältävän hypoteekkituomion perusteella uuden ulosmittauksen, jos tuomioon liittyvä ulosmittausvaikutus on UL 4:22.3:n mukaisesti peruutettu. Merkitystä on tällöin annettu nimenomaan sille, onko tuomiossa selvästi määrätty, että kiinteistön omistaja *velvoitetaan* maksamaan tietty velka kiinteistön arvosta. Ks. Tuukkanen SPL 1995 s. 87. Uuden ulosmittauksen toimittamismahdol-

sijaan että pantinomistaja velvoitettaisiin tuomiossa johonkin, paremmin panttioikeuden sisältöä vastaava menettely olisi muotoilla tuomio UL 4:22:1:sta ja 4:30.2:sta ilmenevän mukaisesti niin, että *saatava määrätään maksettavaksi sen vakuutena olevasta omaisuudesta panttioikeuden tuottamalla etuoikeudella* panttikirjan (tai vastaavasti panttivelkakirjan) osoittamaan määrään saakka.¹⁴ Vastaavasti hypoteekkikanteella vaadittaisiin, että tuomioistuin *määräisi pantinhaltijan saatavan maksettavaksi sen vakuutena olevasta omaisuudesta*. Tällainen muotoilu vastaisi myös hypoteekkikanteesta laissa käytettyjä ilmaisuja: esim. MK 13:11.2:n mukaan hypoteekkikanteella *”kiinteistöstä vaaditaan maksua* panttioikeuden nojalla tai suoraan lain säännöksen perusteella” ja OK 10:14a:n mukaan hypoteekkikanteella *”saamista haetaan – – kiinteästä omaisuudesta*, joka on saamisesta kiinnitetty tai muuten saamisen panttina”. (Kurs. tässä.)

Periaatteessa myös saatavan määräämisen maksettavaksi vakuutena olevasta omaisuudesta voidaan väittää viittaavan pantinomistajalle suunnattuun velvoitteeseen. Tämän konnotaation välttämiseksi tuomio olisi mahdollista muotoilla myös esim. niin, että *panttikohde määrätään myytäväksi ulosottoimin panttioikeuden turvaaman saatavan suorittamiseksi* (realisoinnista saatavilla varoilla ja panttioikeuden tuottamalla etuoikeudella). Vastaavasti kanteella *vaadittaisiin panttikohteen määräämistä myytäväksi ulosottoimin panttioikeuden turvaaman saatavan suorittamiseksi*.¹⁵ Tällöin tuomio sisältäisi korostetusti käskyelementin, jonka oikeuttaa ulosottomiehen ryhtymään panttikohteen realisoititoimiin.

Koska pantinomistajan käyttäytymisvelvollisuus (sidonnaisuus siihen, että pantinhaltija käyttää realisointikompetenssiaan) hypoteekkiasissa yhtyy jokaisen oikeussubjektin velvollisuuteen sietää tuomion nojalla omaisuuteensa kohdistuva pakkotäytäntöönpano, pantinomistajaa ei voida (eikä tarvitse) tuomiossa tähän käyttäytymiseen erikseen velvoittaa. Kun tuomio muotoillaan edellä esitetyllä tavalla, tuomioon ei sisälly pantinomistajaan kohdistettua velvoittamislausumaa mutta kuitenkin selkeä suorituslementti, josta ilmenee tuomion

lisuutta hypoteekkituomion perusteella tarkastellaan tarkemmin jäljempänä tutkimuksen jaksossa 6.3.3.

Ks. myös ruotsalainen ratkaisu NJA 1988 s. 541, jossa oli mm. kyse siitä, tarkoittaako saatavan vahvistaminen maksettavaksi panttikohteena olevasta omaisuudesta (vanhan yrityskiinnityslain mukainen yritysikiinnitys ja sen alainen omaisuus) vahvistustuomiota vai suoritustuomiota. Tuomiota pidettiin suoritustuomiona, jonka nojalla oli siten mahdollisuus vaatia omaisuutta takavarikkoon.

¹⁴ Vaihtoehtoisia muotoiluja voisivat olla myös esim. panttikohteen määrääminen käytettäväksi pantinhaltijan saatavan suorittamiseen tai panttikohteen määrääminen realisoitavaksi pantinhaltijan saatavan suorittamiseksi.

¹⁵ Näin Norjassa, jossa panttivastuuta koskevassa tuomiossa vahvistetaan panttioikeuden olemassaolo ja oikeus myydä panttikohde pakkotoimin (rett til å sette pantet til auksjon). Ks. *Falkanger – Flock – Waaler II* 2002 s. 640.

täytäntöönpanokelpoisuus. Koska hypoteekkituomiossa ei pantinomistajalle voida asettaa reaalista aineellisoikeudellista käyttäytymisvelvollisuutta, hypoteekkituomion suorituselementin voidaankin faktisesti sanoa merkitsevän nimenomaan (ja vain) *ulosottoviranomaiselle* suunnattua panttikohteen *realisointikäskyä*. Tuomion tarve johtuu siitä, että ulosottomies ei ilman erillistä täytäntöönpanoperustetta voi ryhtyä panttikohteen täytäntöönpanotoimiin.¹⁶ Hypoteekkituomion realisointiorientoitunutta lähtökohtaa on omiaan vahvistamaan myös se, että kiinteistöjen osalta jo itse tuomioon liittyy automaattinen ulosmittausvaikutus.¹⁷

Lainhakumenettelyä koskeneen kumotun UL 2:17.2:n mukaan kiinteästä omaisuudesta maksettavaksi haettu *saaminen tuli vahvistaa kiinteistöstä maksettavaksi* ja ulosotonhaltijan tuli samalla *määrätä*, että omaisuus oli pidettävä saamisesta ulosmitattuna ja *myytävä siinä järjestyksessä, kuin ulosmitatusta kiinteästä omaisuudesta säädettiin*.¹⁸ Päätöksessä siis kiinteistö nimenomaisesti määrättiin myytäväksi päätöksessä vahvistetun saamisen maksamiseksi.

MeriL 22:2 vastaa osittain edelleen em. säännöstä (samoin kuin aikaisempaa MeriL 275 §:ää, L 9.6.1939/167) määrätessään, että jos tuomio-

¹⁶ Teoreettisesti pantinhaltijan realisointikompetenssikonstruktion näkökulmasta asia olisi siis selitettävissä niin, että tuomion sisältämän käskyn merkitys tarkkaan ottaen olisi ulosottomiehen määrääminen käyttämään pantinhaltijalle kuuluvaa realisointivaltaa.

¹⁷ Tässä yhteydessä voidaan vielä todeta, että myös MK 13:11.2:n näkökulmasta tuomiossa vastaajalle asetettu käyttäytymisvelvollisuus (vastaajan velvoittaminen panttikohteen realisointiin ja maksusuoritukseen realisointituloksesta) olisi ongelmallinen. Jos prosessissa vastaajana on MK 13:11.2:n nojalla lainhuudonhaltija, joka ei enää tosiasiallisesti omista panttikohdetta, hänellä ei ole edes teoreettista mahdollisuutta panttikohteen realisointiin. Näin ollen tällaisen vastaajan velvoittaminen panttikohteen realisointiin ja maksusuorituksen tekemiseen ei voi vastata millään tavoin hänen aineellisoikeudellisia käyttäytymismahdollisuuksiaan. Sen sijaan jos lähdetään siitä, että hypoteekkituomiossa on kyse panttikohteen määräämisestä realisoitavaksi ulosottoon, muodolliseen vastaajaan ei tarvitse kohdistaa tuomiossa minkäänlaista käyttäytymiskäskyä.

¹⁸ Ks. tästä LVK 1891 s. 124 ja *Forsman* 1896 s. 79–81. – Nykyisen ulosmittausvaikutussäännöksen UL 4:22:n vuoden 1996 muutoksen (L 1.11.1996/792) esitöissä viitattiin tähän UL 2:17.2:n säännöksen ja todettiin, että ”[n]ykyisen säännöksen mukaan tuomioistuin ei määrää kiinteistöä myytäväksi, vaan velkojan tulee hakea myymistä ulosottomieheltä määrääjässä. Sanotunlaisen tuomioistuimen antaman määräyksen ottamista nykyiseen säännöksen ei pidetä tarpeellisenä”. Ks. HE 1996:92 s. 33. Tämä perustelulausuma ei vaikuta loppuun asti ajatellulta, sillä myöskään UL 2:17.2:n mukainen ulosotonhaltijan määräys kiinteistön myymisestä siinä järjestyksessä kuin ulosmitatusta kiinteästä omaisuudesta säädettiin ei suinkaan tarkoittanut, etteikö velkojan olisi tullut erikseen toimittaa lainhakupäätös ulosottomiehelle ja hakea sen täytäntöönpanoa (ts. ulosotonhaltija ei siis antanut mitään suoraa käskyä, jonka nojalla ulosottomies velkojan toimista riippumatta olisi ryhtynyt täytäntöönpanoon). Näin ollen kiinteistön määrääminen myytäväksi tarkoitti tuolloinkin (vain) ulosottomiehelle osoitettua käskyä toimia päätöksessä yksilöidyllä tavalla *edellyttäen*, että velkoja sitä häneltä erikseen pyysi.

Huomattakoon, että lainhakuasiassa käskyn antajana oli ulosotonhaltija, jonka valvonnan alaisena ulosottomies pani toimeen ulosottoasiat. Näin UL 2:17.2:n mukaisen määräyksen oli mahdollista nähdä sisältävän nimenomaan ulosotonhaltijan käytännön toimeenpanijalle eli ulosottomiehelle suuntaama käsky ryhtyä panttikohteen realisointiin pantinhaltijan hakemuksesta.

istuin hyväksyy panttina olevaan alukseen tai lastiin kohdistuvan kan-
teen, *tuomioistuimen on vahvistettava saaminen ulosmittauksen uhalla
pantista maksettavaksi*. Säännöksen mukaan suoritukseen velvoittami-
sen sijasta saatava on vahvistettava maksettavaksi panttikohteesta. Muo-
toilu ei kuitenkaan kaikilta osin ole erityisen onnistunut. Se viittaa mak-
suvelvollisuuden vahvistamiseen (ja siis vahvistustuomioon), vaikka tar-
koituksena on nimenomaan rahamäärän siirtäminen pantinhaltijan varal-
isuuspiiriin (rahasuoritus).¹⁹

Yhteenvetona voidaan todeta, että ero panttioikeuden aineellisoikeudellisen
vastuun (*esinevastuu*) ja toisaalta täytäntöönpanoa koskevien prosessuaalisten
peruslähtökohtien (ulosotossa pannaan täytäntöön *laiminlyötyjä velvoitteita*)
välillä on *käytännössä* johtanut siihen, että hypoteekkikanteella on yleensä
vaadittu *vastaajan velvoittamista* suorittamaan saatava panttikohteen arvosta
(arvolla). Vastaavasti hyväksyvässä tuomiossa pantinomistaja on tähän velvoi-
tettu. Kun panttioikeus jäsennetään pelkäksi esinevastuuksi ilman suoritusvel-
voitetta, pantinomistaja ei ole syyllistynyt mihinkään laiminlyöntiin, vaikka
hän ei ole lunastanut panttiaan vapaaksi panttivastuusta.²⁰ Esinevastuun ja sen

¹⁹ Nimenomainen maininta ulosmittauksen uhasta on periaatteessa turha, sillä jokaisen suoritus-
tuomion sisältämä käskyelementti on ulosmittausuhkainen. Erillinen maininta ulosmittausuhkas-
ta MeriL 22:2:ssä johtuneekin siitä, että säännöksessä käytetään ilmaisua ”vahvistettava makset-
tavaksi”, joka viittaa vahvistustuomioon. Tällöin nimenomainen maininta ulosmittausuhkasta
osoittaa, että kyseessä on kuitenkin täytäntöönpanokelpoinen suoritusuomio eikä täytäntöönpa-
nokelvoton vahvistustuomio.

Olivecronan 1978 s. 28 mukaan aikaisemmin Ruotsissa suoritusuomiossa usein ylipäätään
velvoitettiin vastaaja täyttämään jotakin ”vid äventyr av utmätning”, mutta tästä ilmauksesta on
tarpeettomana sittemmin luovuttu.

²⁰ Huomattakoon tässä yhteydessä, että henkilötietolain (22.4.1999/523) 20 §:n mukaan luotto-
tietorekisteriin saadaan tallettaa tieto mm. sellaisesta maksun tai suorituksen laiminlyönnistä,
joka on todettu lainvoimaisella tuomiolla, yksipuolisella tuomiolla, ulosottoviranomaisen toimi-
tuksella tai rekisteröidyn hyväksymän vekselin protestilla taikka jonka johdosta rekisteröity on
ulosottomenettelyssä todettu varattomaksi. Jos pantinomistaja on pelkästään esinekohtaisessa
vastuussa kiinnitettyllä panttikohteella (tyypillinen tapaus on vierasvelkapanttaus) ja pantinhaltija
hakee tuomion panttikohteen realisoinnin mahdollistamiseksi, tällaista tuomiota ei voitane varsi-
naisesti pitää osoituksena sellaisesta maksun tai suorituksen laiminlyönnistä, jota tarkoitetaan
henkilötietolain 20 §:ssä.

Em. näkemystä voidaan perustella seuraavasti: Kuten todettua, panttioikeuden perusteella
pantinantajalla ei ole juridista suoritusvelvollisuutta vaan ainoastaan mahdollisuus lunastaa pant-
ti vapaaksi tekemällä se suoritus, josta pantti vastaa (tosiasiallinen suoritusvelvollisuus, joka
usein on varsin painava velvoite). On jopa mahdollista, että pantinomistaja olisi halunnut reali-
soida panttikohteen omatoimisesti, mutta velkojat eivät ole päässeet sopuun tällaisesta mahdolli-
suudesta tai eivät muutoin salli pantinomistajan realisoida panttikohdetta saatavan suorittamisek-
si. (Pantinhaltija voi myös painostaa pantinomistajaa siihen, että pantinomistaja maksaisi laimin-
lyödyn suorituksen rahalla ja lunastaisi pantin vapaaksi panttivastuusta [pantinomistajan tosi-
asiallinen suoritusvelvoite], vaikka pantinomistaja ei olisi henkilökohtaisessa suoritusvastuussa).
Voidaan myös viitata siihen, että käteispannin haltijan toimittama omatoiminen realisaatio ei
johda luottotietorekisteriin tehtävään merkintään, jollei pantinomistajaa vastaan ole hankittu sitä
ennen tuomiota. Tätäkin taustaa vasten on syytä lähteä siitä, että pelkkään esinevastuuseen
perustuva tuomio ei ole sellainen tuomio, josta saataisiin tallettaa tieto luottotietorekisteriin. Niin

toteuttamisen näkökulmasta hypoteekkikanteella vaaditaan siten ”vain” *tuomiota, joka sisältää ulosottotoimenpiteiden käynnistämisen mahdollistavan käskyelementin* eli avaa tien panttioikeuden sisältämän realisointivallan käyttämiseen viranomaisteitse.²¹ Pelkästään tästä syystä panttivastuuseen perustuvaa tuomiota ei tarvitse välttämättä muotoilla niin, että se sisältäisi myös pantinomistajaan kohdistuvan kuvitellun suorituskäskyn. Olennaista on sen sijaan *panttikohteen määrääminen realisoitavaksi ja käytettäväksi saatavan maksamiseen*. Näin ollen kannevaatimuksenkaan ei ole tarpeen sisältää vaatimusta vastaajan kuvitellusta velvoittamisesta suoritukseen esineen arvosta.

Tässä yhteydessä on syytä korostaa, että tiettyjen sanamuotojen käyttäminen tuomiossa ja kannevaatimuksessa ei suinkaan ole itsetarkoitus.²² Sen sijaan olennaista on aina tuomion ja kanteen sisällön *selkeys* ja *yksiselitteisyys*. Hypoteekkikanteen vaatimusosan ja tällaisen kanteen hyväksyvän tuomion muotoilu niin, että niissä ei aseteta pantinomistajaan kohdistettua henkilökohtaista velvoitetta (jollei hän ole myös henkilökohtaisessa velkavastuussa) vastaa kuitenkin parhaiten pantinhaltijan oikeusasemaa silloin, kun sen jäsennetään sisältävän pantinhaltijan realisointikompetenssi. Näin ollen se on tällöin dogmaattisesti oikeampi kanteen ja tuomion muotoilu kuin pantinomistajaan kohdistettava fiktiivinen oikeudellinen velvoite suoritukseen panttikohteen arvolla.²³

Vaikka hypoteekkikanteella vaadittavan käskyelementin kohteena ei varsinaisesti katsottaisi olevan pantinomistaja, hypoteekkikanteella vaaditaan kuitenkin aina *rahamääräistä suoritusta*. Kantajan on yksilöitävä kanteella vaadittavan käskyelementin lisäksi myös se *tarkka rahamäärä*,²⁴ joka vakuutena

ikään on huomattava, että tietosuojavaluuttetun ratkaisukäytännössä on rekisterinpitäjää kehoitettu poistamaan maksuhäiriömerkintä luottotietorekisteristä silloin, kun merkintä ei ole antanut oikeaa kuvaa henkilön maksukyvyystä tai halusta (esim. maksuhäiriömerkinnän aiheuttanut päätös on hankittu takausvelasta saamisen vanhentumisen estämiseksi ja takaaaja on aktiivisesti pyrkinyt hoitamaan asiansa esim. sopimalla maksujärjestelystä). Ks. HE 1998:96 s. 12.

²¹ Myös se, että pantinhaltija voi itse realisoida käteispannin mutta ei voi ilman tuomiota pyytää ulosottomiestä tekemään sitä puolestaan, osoittaa panttioikeuteen kohdistuvan täytäntöönpanoperusteen tehtävää nimenomaan ulosottomieheen suuntautuvana realisoimiskäskynä. Käteispaninhaltija itse ei tarvitse tuomiota saadakseen maksun panttikohteesta, mutta tuomio tarvitaan, jotta ulosottomies voisi huolehtia siitä, että pantinhaltija saa maksun.

²² Ks. myös *Kaisto* 2001 s. 44.

²³ Hypoteekkikanteella vaadittavan käskyelementin sisällön muotoiluun vaikuttaa siis viime kädessä se, miten panttioikeuden sisältö jäsennetään. Panttioikeuden jäsennostavasta ja siitä mahdollisesti seuraavista täytäntöönpanoperusteen vaihtoehtoisista muotoilutavoista huolimatta panttivastuuta koskevat kaikki asianmukaiset täytäntöönpanoperusteen muotoilut johtavat kuitenkin lopulta samaan lopputulokseen: ulosottomiehen toimittamaan panttikohteen realisointiin.

²⁴ Rahamäärä on esitettävä joko nimenomaisesti ilmaistuna summana tai vähintään niin, että vaatimuksesta ilmenee määrän tarkka laskentaperuste. Laskentaperusteen ilmoittaminen tulee käytännössä kyseeseen lähinnä silloin, kun vaadittava määrä on sidottu vielä saatavan erääntymisenkin jälkeen tapahtuvaan ajan kulumiseen. Muissa tapauksissahan (siis vaikka saatavan määrää ei sopimuksessa olisi ilmaistu suoraan rahamääränä ja saatavan suuruus määräytyisi tietyn sopimuksessa määritellyn laskentaperusteen mukaan) erääntyneen saatavan lopullinen tarkka

olevan panttikohteen realisointituloksesta on kantajalle maksettava.²⁵ Tämä panttisaaminen voi koostua varsinaisen pääoman ja koron lisäksi (sopimuksen tai laissa määrätyn mukaisista) viivästyskoroista sekä muista mahdollisista liitännäiskustannuksista.²⁶ Panttikirjan (ja vastaavasti panttivelkakirjan) osoittama summa on se *ehdoton yläraja*, joka voidaan hypoteekkituomiossa tuomita panttikohteesta maksettavaksi, vaikka todellinen panttisaaminen olisi paljon suurempikin.²⁷

5.3 SUORITUSVAATIMUKSEN KOHDISTAMINEN YKSITTÄISKIINNITETTYYN PANTTIKOHTEESEEN JA VAATIMUKSEN ULOTTUVUUS

Hypoteekkituomio voi koskea *vain sitä omaisuutta, joka kanteessa yksilöidään*.²⁸ Kun vakuutena on yksittäiskiinnitetty panttikohde (yksi kiinteistö samoin kuin alus, ilma-alus tai auto), suoritusvaatimuksen kohdistaminen on yksinkertaista: suoritusta vaaditaan kokonaisuudessaan kyseisestä panttikohteesta.²⁹ Tällöin on kuitenkin huomattava, että vaikka kiinnitys olisi alun perin

määrä on kantajan itsensä laskettavissa ja ilmoitettavissa jo haastehakemuksessa. Tyypillisenä esimerkkinä tilanteesta, jossa aktualisoituu suorituksen vaatiminen tietyn laskentaperusteen mukaan, voidaan mainita (viivästys)korkovaatimus tai päiväkohtaisesti määräytyvä viivästyssakko.

²⁵ Ks. *Gärde – Engströmer – Strandberg – Söderlund* 1994 s. 575 ja *Ekelöf – Edelstam – Boman* V 1998 s. 25.

²⁶ Jos panttaussitoumus sisältää myös velkojan oikeudenkäyntikulut ja muut perimiskulut, velkoja voi vaatia myös niiden maksamista panttikohteen arvosta. Esinevastaan vaikutusta oikeudenkäyntikuluvastuuseen käsitellään tarkemmin jäljempänä jaksossa 5.6.

²⁷ Ks. *Havansi* 1996a s. 296.

²⁸ Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 575.

²⁹ Sen sijaan yritysikiinnityksessä kiinnityksen kohteena on kaupparekisteriin merkitty yksikkö (yritys- ja yhteisötunnuksen yksilöimä elinkeinonharjoittaja vastaavalla tavalla kuin kiinteistöikiinnityksen kohteena on kiinteistörekisterin yksikkö eli tila tai tontti). Yritysikiinnityksen menettelyssä ei kiinnitetä huomiota siihen, millaista omaisuutta kiinnityksen kohteena olevaan yksikköön kuuluu tai onko omaisuutta ylipäättään olemassa. Ks. *Ojanen – Sutinen* 1991 s. 65. Suoritusta vaaditaan kyseiselle kaupparekisteriyksikölle kuuluvasta yritysikiinnityksen alaisesta omaisuudesta, jolloin vaatimuksen kohteena oleva omaisuus yksilöityy ko. kaupparekisteriyksikön eli omistajan kautta. Kuten edellä asialegitimaatiota käsiteltäessä jo todettiin, muiden kiinnityspanttioikeuksien osalta tilanne on hypoteekkiprosessissa päinvastainen: hypoteekkipanteen vastaaja määräytyy kanteessa yksilöidyn panttikohteen kautta (eikä omaisuus vastaajan kautta niin kuin yritysikiinnityksessä).

Yritysikiinnityksessäkin suoritusvaatimus voi kuitenkin kohdistua myös yksityiskohtaisemmin määriteltävissä olevaan omaisuuteen: jos yritysikiinnityksen alaista omaisuutta on luovutettu YrKiinL 9 §:ssä ilmenevin tavoin, yritysikiinnitys säilyy voimassa ja suoritusta on vaadittava *luovutuksensaajalle luovutetusta omaisuudesta* eikä tietyn elinkeinonharjoittajan omistamasta yritysikiinnityksen alaisesta omaisuudesta yleisesti. Tällöin kantajan tulisi myös pyrkiä konkreettisesti yksilöimään luovutettu omaisuus täytäntöönpanon helpottamiseksi. Aina tämä ei välttämättä kuitenkaan ole mahdollista, jolloin luovutettu omaisuus voidaan selvittää myös täytäntöönpanovaiheessa. Mikäli omaisuuden luonteesta tulee riitaa, ulosottomies voi osoittaa asian käsitel-

vahvistettu vain yhteen kiinteistöön, kiinteistöjaotuksessa voi tapahtua muutoksia, jotka merkitsevät panttikiinteistön hajautumista useammaksi erilliseksi panttikohteeksi. Muutokset vaikuttavat siten hypoteekkikanteen kohdistamiseen (ts. sen kiinteistön yksilöintiin, josta suoritusta voidaan vaatia).³⁰ Kyse on siis tässäkin yhteydessä panttioikeuden *suojafunktion* liittyvästä *panttivastuun säilymisestä panttikohteessa tapahtuneista muutoksista huolimatta ja muutosten prosessuaalisesta merkityksestä* hypoteekkiasiassa. Tässä jaksossa tarkastellaan kiinteistön muutoksiin liittyviä kanteen ulottuvuusongelmia siitä näkökulmasta, ulottuuko emäkiinteistöön kohdistettu kanne myös kiinteistöstä luovutettuihin määräaloihin.³¹

Silloin kun kiinteistöstä luovutetaan määräala (joka sittemmin muodostetaan omaksi lohkokiinteistöksi), panttioikeus pysyy lähtökohtaisesti voimassa kiinteistön muutoksesta huolimatta ja kohdistuu täysimääräisenä kuhunkin määräalaan ja lohkokiinteistöön (ks. MK 16:10 ja 17:9.1).³² On kuitenkin huomattava, että jos emä- ja kantatila kuuluvat *eri omistajille ja kantakiinteistö selvästi riittää vastaamaan kaikista emäkiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista*, lohkokiinteistö on mahdollista lohkomistomituksessa vapauttaa emäkiinteistöön kohdistuvista kiinnityksistä panttivelkojen suostumuksetta (KML 28 §).³³

Jos kiinteistöstä on luovutettu *ennen kanteen nostamista* itsenäiseksi *lohko-tilaksi* muodostettu määräala (tai määräaloja), suoritusta ei enää voida vaatia vanhasta emäkiinteistöstä, vaikka kiinnitys olisi aikanaan tähän emäkiinteistöön vahvistettu. Suoritusvaatimus voidaan kohdistaa ainoastaan *voimassa olevan kiinteistöjaotuksen* mukaisiin kiinteistöyksiköihin.³⁴ Jotta pantinhaltijan vaatimus haastehakemuksessa kohdistuisi voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaisiin kiinteistöyksiköihin, pantinhaltijan on kannetta nostaessaan syytä

täväksi tältä osin UL 9:6:n mukaisesti täytäntöönpanoriitana käräjäoikeudessa. Ks. myös *Walin* 1995 s. 151, joka toteaa Ruotsin maksamismääräysmenettelyn osalta (ajalta ennen 1.1.2004, kun suoritusvaatimus voitiin vielä kohdistaa yritysikiinnityksen alaiseen omaisuuteen), että "[a]nsökan bör kunna gå ut på att fordringen fastställs till betalning i all den hypoteksegendom som svaranden förvärvat från den föregående näringsidkaren och som finns i behåll när verkställighet äger rum jämte surrogat. Lämpligen bör ansökningsen innehålla en redogörelse för vad sökanden kan upplysa om äsyftad egendom".

³⁰ Vastaavanlainen muutos panttikohteesta ei voi tulla kyseeseen muiden kiinnityspanttiobjektien (kulkuneuvojen) kohdalla.

³¹ Jäljempänä jaksossa 5.4.3 tarkastellaan puolestaan yksityiskohtaisesti luovutuksen perusteella syntyvää yhteiskiinnitystilannetta, siihen liittyvää vastuuporrastusta sekä siitä aiheutuvia kanteen kohdistamiskysymyksiä.

³² Tästä periaatteesta ks. myös *Hakulinen* LM 1941 s. 39–40.

³³ Ks. myös HE 1994:227 s. 22–23. – Terminologiasta emäkiinteistö, kantakiinteistö ja lohkokiinteistö ks. KML 21 §. Ks. myös *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 242–243.

³⁴ Kullakin kiinteistöllä on oma kiinteistötunnuksensa, joka yksilöi kiinteistön. Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 241–242 ja *Hyvönen* I 1998 s. 163.

tarkastaa kiinteistöjaotuksessa tapahtuneet mahdolliset muutokset. Hänen on kohdistettava kanteensa emätilasta muodostuneeseen *kantakiinteistöön* sekä, jos lohkokiinteistöjä ei ole vapautettu panttivastuusta ja suoritusta halutaan vaatia niistäkin, yksilöidysti myös muodostuneisiin *lohkokiinteistöihin*.

Mikäli määräalaa ei vielä ennen kanteen nostamista ole lohkotu itsenäiseksi kiinteistöksi, mutta *määräala* on kuitenkin *luovutettu ennen kanteen vireilletuloa* ja luovutuksesta on vähintään MK 7:5.1:n mukainen saantotieto lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä ennen tuomion antamista, pantinhaltijan on kohdistettava vaatimuksensa erikseen myös tähän määräalaan, jos hän haluaa vaatia siitä suoritusta. Kiinteistöjaotuksellisesti edelleen olemassa olevaan kiinteistöyksikköön eli emäkiinteistöön³⁵ kohdistettu suoritusvaatimus ei sellaisenaan ulotu kiinteistöstä ennen kanteen nostamista luovutettuun määräalaan (eikä siis myöskään kanteen hyväksyvän tuomion ulosmittausvaikutus voi kohdistua tällaiseen määräalaan). Tuomiossa määräala on rajattava suoritusvastuun (ja siten myös ulosmittausvaikutuksen) ulkopuolelle.

Kanteen nimenomaista kohdistamisvaatimusta erilliseen määräalaan voidaan perustella sillä, että vaikka määräala ei olekaan kiinteistörekisterin rekisteriyksikkö, se uuden maakaaren mukaan on *itsenäinen maanomistus-, vakuus- ja kirjaamisyksikkö*. Määräala *rinnastetaan* maakaaressa kaikissa olennaisissa suhteissa *itsenäiseen kiinteistöön*.³⁶ Niin ikään ulosotto-oikeudellisesti määräalaa kohdellaan erillisenä kiinteistövarallisuusyksikkönä (UL 4:32.1). Ulosmittausta ei saa kohdistaa kiinteistöstä ennen ulosmittausta luovutettuun määräalaan (tai määräosaan), jollei ulosmittaus perustu panttisaamiseen (UL 4:26.3). Mikäli ulosmittaus tapahtuu *panttisaamisen perusteella*, kiinteistön ohella saadaan kuitenkin ulosmitata myös siitä luovutettu panttioikeuden kohteena oleva määräala tai määräosa. Tällöin *kiinteistö ja määräala (tai määräosa) on ulosmitattava jokainen erikseen*. Määräalan luovutus siis katkaisee emäkiinteistön ja määräalan täytäntöönpanollisen yhteyden, mutta panttioikeus antaa mahdollisuuden kohdistaa täytäntöönpano myös ennen ulosmittausta kiinteistöstä luovutettuun määräalaan.

Ulosotossa vallitsevasta määräämisperiaatteesta seuraa, että panttioikeuden alaiseen (emä)kiinteistöön kohdistuva täytäntöönpano ei sisällä automaattisesti määräalaa. Määräala voi joutua ulosmitatuksi vain, jos *ulosottoa hakenut*

³⁵ Emäkiinteistöön muodollisesti käsittää sekä tulevan kantatilan että tulevan lohkotilan.

³⁶ Ks. HE 1994:120 s. 80, *Havansi* 1996a s. 150 ja *Hyvönen I* 1998 s. 21–22. – KiintRekL 2 §:ssä määritellään kiinteistörekisteriin merkittävät kiinteistöt. Määräalat merkitään kiinteistörekisteriin asianomaista rekisteriyksikköä eli emäkiinteistöä koskevin tietoina (ks. KiintRekA 6.1 §:n 4-kohta).

Havansi 1996a s. 152 on KML 20.1 §:ään viitaten todennut, että määräala on kiinteistön (ns. emäkiinteistön) alueeseen sisältyvä, siis sitä pienempi, rajoiltaan määrätty alue, joka kiinteistöjaotuksellisesti on toistaiseksi epäitsenäinen. Mahdollisuudesta käyttää määräalaa reaaliuoton perustana ennen nykyistä (uutta) maakaarta ks. *Tepora* LM 1975 s. 646–672.

*panttivelkoja on nimenomaan vaatinut täytäntöönpanoa myös määräalan omistajaa vastaan.*³⁷ Kun määräala näin ollen on aineellisoikeudellisesti itsenäinen yksikkö ja täytäntöönpanollisesti emäkiinteistöstä erillinen täytäntöönpano-objekti, suoritusvaatimus on myös hypoteekikanteessa (jonka hyväksyminen johtaa panttikohteiden automaattiseen ulosmittaukseen) määräämisperiaatteen mukaisesti kohdistettava erikseen ennen kanteen vireilletuloa luovutettuun määräalaan, jos siitä halutaan vaatia suoritusta.

Edellä mainitun kannan tueksi voidaan vielä viitata siihen, että silloin kun panttioikeuden kattama määräala on luovutettu *ennen hypoteekikanteen vireilletuloa* ja luovutuksesta saadaan tieto (vähintään MK 7:5.1:n mukainen saantietieto lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä) ennen tuomion antamista, pantinhaltijan on *haastettava hypoteekkiprosessiin vastaajaksi myös määräalan luovutuksensaaja*.³⁸ Kun pantinhaltijan on haastettava myös määräalan luovutuksensaaja vastaajaksi (halutessaan vaatia suoritusta myös määräalasta),³⁹ pantinhaltija joutuu samalla myös yksilöimään vaatimuksensa, joiden osalta luovutuksensaaja on vastaajana. Tämä tarkoittaa kannevaatimuksen yksilöityä kohdistamista erikseen määräalaan.

Kuten edellä on käynyt ilmi, suoritusvaatimuksen kohdistaminen panttioikeuden kattamaan määräalaan edellyttää luonnollisesti tietoa siitä, että tällainen luovutus on tapahtunut. Mikäli ennen kanteen vireillepanoa tapahtuneesta määräalan luovutuksesta ei hypoteekkiprosessin kestäessä ennen tuomion antamista saada tietoa,⁴⁰ kanteessa ja oikeudenkäynnissä muutoinkaan ei ole mahdollista huomioida luovutusta eikä myöskään vastaajalegitimaation muutosta tältä osin. Tässä tilanteessa on perusteltua lähteä (käytännön syistäkin) siitä, että (emä)kiinteistöön kohdistuva kanne ja tällaisen kanteen hyväksyvä tuomio kohdistuvat (emä)kiinteistöön kokonaisuudessaan ja *käsittävät myös luovutetun määräalan*. Tätä lähtökohtaa tukee myös MK 13:11.2, josta seuraa, että (emä)kiinteistön omistajaa (ts. lainhuudonhaltijaa) vastaan ajettu kanne ja kanteen hyväksyvä tuomio sitoo tällöin myös määräalan luovutuksensaajaa.⁴¹ Kiinteistö tulee tässä tilanteessa ulosmitatuksi *yhtenä kokonaisuutena* (vaikka UL

³⁷ Ks. *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002 s. 393–394.

³⁸ Ks. MK 13:11.2 ja sen tulkinnasta tarkemmin edellä jakso 4.3.4.2.

³⁹ Mikäli määräalan omistajaa ei ole haastettu vastaajaksi, tuomio ei sido häntä.

⁴⁰ Kyseeseen tulee vähintään MK 7:5.1:n mukainen saantietieto tuomioistuimen ex officio tarkastaessa vielä juuri ennen tuomion antamista mm. panttikiinteistöä koskevat kiinteistö- ja omistajatiedot.

⁴¹ Ks. tuomion sitovuudesta uutta omistajaa (ml. määräalan omistajaa) kohtaan tarkemmin edellä jakso 4.3.4.2. Koska määräala rinnastetaan kiinteistöön, tuomion sitovuusvaikutuksessa määräalan ja itsenäisen kiinteistön välillä ei ole eroa. Kun tuomio käsittää myös luovutetun määräalan, määräalan luovutuksensaajan asemaa parantaa kuitenkin se, että täytäntöönpanovaiheessa tulee huomiotavaksi määräalan vastuun toissijaisuus verrattuna kantatilaan (UL 5:37a). Tähän kysymykseen palataan yksityiskohtaisesti jaksossa 5.4.3.

4:26.3 edellyttäisi erillistä ulosmittausta), ja ulosmittausvaikutus ulottuu siis myös luovutettuun määräalaan.⁴²

Niin ikään jos *määräala on luovutettu kanteen nostamisen jälkeen*, emätilaan kohdistetun suoritusvaatimuksen on katsottava ulottavan vaikutuksensa myös määräalaan. Tätä voidaan perustella sillä, että kannetta nostettaessa kiinteistö on ollut yksi kokonaisuus, ja vastaavasti kanteella on lähdetty vaatimaan suoritusta nimenomaan koko panttina olevasta kiinteistöstä. Tässä tilanteessa myös vastaajalegitimaatio säilyy emäkiinteistön lainhuudonhaltijalla siihen saakka, kunnes määrälalle myönnetään lainhuuto. Määräalan luovutuksensaajaa ei edes tarvitse kutsua asianosaiseksi oikeudenkäyntiin ennen määräalan lainhuudatusta. Mikäli prosessin aikana tapahtunut luovutus tulee tuomioistuimen tietoon ennen tuomion antamista (MK 7:5.1:n mukainen saantotieto), tuomioistuimen on kuitenkin syytä tuomiossaan *ex officio*⁴³ huomioida määräalan luovutus ja määrätä saatava maksettavaksi erikseen sekä emäkiinteistöstä että siitä luovutetusta määrälasta. Tällöin kiinteistöt siis tulevat myös ulosmitatuiksi erikseen (arg. UL 4:26.3).

Ennen uuden maakaaren voimaantuloa erottamaton määräala kuului kiinteistöön yhtenäisenä kiinnityskohteena ja joutui siten kiinteistöä koskevan täytäntöönpanon piiriin.⁴⁴ Hypoteekkikanteessa emäkiinteistöön kohdistunut suoritusvaatimus käsitti myös erottamattoman määräalan, ja määräala tuli siten ilman eri vaatimusta ulosmittausvaikutuksen alaiseksi.⁴⁵ Kun uuden maakaaren mukaan määräalat kuitenkin rinnastetaan itsenäisiin kiinteistöihin, myös ennen 1.1.1997 perustettujen panttioikeussuhteiden nojalla nostetuissa hypoteekkikanteissa on suoritusvaatimus kohdistettava luovutettuihin määrälaihin, vaikka panttauksen sitovuuteen ja määräalan määräytymiseen pantin kohteeksi sovelletaankin vanhaa lakia. Vanhojen säännösten mukaan emäkiinteistöön aikaisemmin

⁴² Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 583, jonka mukaan UL 4:26.3:n toinen virke panttisaamisen perimisestä on luettava niin, että luovutettu määräala saadaan ulosmitata, jos hypoteekkituomio on annettu koskien koko emäkiinteistöä tai jos se on annettu myös määräalan omistajaa vastaan.

Tässä yhteydessä voidaan viitata myös niihin argumentteihin, joita on esitetty edellä jaksossa 4.3.4.2 vastaajalegitimaatiosta ja yksinomaan emäkiinteistön omistajaa vastaa annetun tuomion sitovuudesta määräalan luovutuksensaajaa kohtaan, kun määräalan luovutuksesta ei ennen tuomion antamista ole olemassa vähintään MK 7.5.1:n mukaista saantotietoa.

⁴³ Viran puolesta huomioimista voidaan myös tältä osin perustella kiinteistöjaotuksen ja hypoteekkituomioon liittyvän ulosmittausvaikutuksen tiiviillä yhteydellä.

⁴⁴ Ks. Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002 s. 393–394. Lähemmin määräalan asemasta emätilan pakkotäytäntöönpanossa ja määräalan omistajan vaihdantasuojasta ennen uutta maakaarta ks. Hyvönen 1970 s. 348–360.

⁴⁵ Vastaajalegitimaatiokysymyksiin ei noussut tällöin esille samalla tavoin kuin uuden maakaaren osalta. Ennen MK:ta voimassa olleen KiinA 15 §:n (ja sitä ennen voimassa olleen UL 2:2:n) mukaan uuden omistajan asema hypoteekkiprosessissa oli sidottu lainhuudon hakemiseen ja myöntämiseen. Määräalaa puolestaan ei voinut lainhuudattaa, ennen kuin se oli lohkottu itsenäiseksi kiinteistöksi.

kiinnitettyjä haltijavelkakirjoja voitiin sellaisenaan käyttää myös uusien velkojen vakuutena. Panttioikeus käsitti myös kiinteistöstä luovutetun määräalan ja siitä muodostetun lohkokiinteistön.⁴⁶

Epäselvyyksien välttämiseksi hypoteekikanteessa ja kanteen hyväksyvässä tuomiossa olisi käytännössä aina syytä selkeästi yksilöidä kiinteistöstä luovutetun määräalan asema silloin, kun määräalan luovutuksesta on voitu saada tieto. Mikäli vaatimus halutaan kohdistaa pelkästään saamisesta ensisijaisesti vastuussa olevaan kantatilaan, kanteessa on syytä yksilöidä vaatimuksen ulkopuolelle jäävä määräala.⁴⁷ Mikäli luovutus on tapahtunut kanteen vireilletulon jälkeen, kantaja voi myös prosessin kestäessä rajoittaa kanteensa koskemaan pelkästään emätilaa ilman luovutettua määräalaa. Erityisen tärkeää määräalan huomioiminen on kanteen hyväksyvässä tuomiossa, jotta ulosmittausvaikutuksen ulottuvuus ja määräalan jääminen ulosmittausvaikutuksen ulkopuolelle kävisi tuomiosta selkeästi ja yksiselitteisesti ilmi.⁴⁸

Mikäli panttivelkoja vaatii suoritusta lakanneesta kiinteistöstä, tuomioistuimen on OK 5:5:n nojalla ilmoitettava tästä kantajalle ja kehotettava kantajaa korjaamaan kyseinen puute.⁴⁹ Puute kiinteistön (tai muun kiinnityspanttikohteen) yksilöinnissä haastehakemuksessa on sellainen seikka, jonka korjaaminen on välttämätöntä oikeudenkäynnin jatkamiseksi. Tätä voidaan perustella sillä, että ilman vaatimuksen korjaamista ei voida tietää, mihin voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaiseen kiinteistöön kantaja haluaa suoritusvaatimuksensa kohdistaa ja kuka on asiassa oikea vastaaja. Tuomioistuimen on kontrolloitava haastehakemuksen mukaisista tiedoista *viran puolesta* paitsi kiinteistön lainhuutotilanne myös kiinteistöjaotus- ja kiinnitystiedot. Kuten edellä (ks. jakso 4.3.4.2) vastaajalegitimaation yhteydessä todettiin, kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutuksesta seuraa kiinteistöhypoteekkiasiaan indisposiitiivinen elementti. Sillä voidaan osaltaan perustella tuomioistuimen omatoimista tarkastusvelvollisuutta niiden seikkojen osalta, joilla on vaikutusta ulosmittausvaikutuksen kohdistumisen oikeellisuuteen. Kiinteistön yksilöinnin oikeellisuus on tässä suhteessa keskeinen osatekijä.

⁴⁶ Ks. Hyvönen 1970 s. 336–348 ja Havansi 1992a s. 270–271.

Uuden maakaaren mukaan panttaus ei sen sijaan koske kiinteistöstä luovutettua määräalaa, jos koko emäkiinteistön käsittävä panttikirja luovutetaan panttinsaajalle määräalan luovutuksen jälkeen. Ks. MK 17:4:n säännös panttausvallan katkeamisesta.

⁴⁷ Tämä on tarpeen erityisesti, kun kantajalla on yksityistä tietoa määräalan luovutuksesta eikä määräalan luovutustieto käy vielä ilmi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä.

⁴⁸ Mikäli tuomiosta ei käy selkeästi ilmi, mistä kiinteistöistä saatava on määrätty maksettavaksi, ulosottomiehen on UL 3:9:n nojalla ohjattava asianosainen (pantinhaltija) kantelemaan tuomiosta.

⁴⁹ Täydennysmenettelystä ks. tarkemmin Virolainen 1994 s. 139–144, Lappalainen 1994 s. 65–68, Lappalainen 2002 s. 46–48, Sipponen – Välimaa 2003 s. 70–78 sekä HE 2001:32 s. 31–33.

Jos saatava virheellisesti kuitenkin vahvistettaisiin maksettavaksi kiinteistöstä, jota ei enää tuomion antamishetkellä ole ollut olemassa (lakanut kiinteistö), tuomiota *ei voida sellaisenaan panna täytäntöön*.⁵⁰ Ottaen huomioon täytäntöönpanoperusteen sitovuusperiaatteen ulosottomiehellä ei ole oikeutta ryhtyä tulkitsemaan *ennen tuomion antamista* sattuneiden seikkojen vaikutusta panttivastuun olemassaoloon ja kohdistumiseen voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaisiin kiinteistöihin.⁵¹ Kun tuomioistuimen asiana on viran puolesta kontrolloida, että saatava määrätään maksettavaksi voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaisesta kiinteistöstä, lieenee tässä suhteessa tapahtunutta virhettä pidettävä sellaisena oikeudenkäyntivirheenä, joka oikeuttaa poistamaan lainvoimaisen tuomion kantelun perusteella (OK 31:1:n 4-kohta, ks. myös UL 3:9).⁵² Kyseessä on viime kädessä prosessuaalinen menettelyvirhe, joka on johtanut saatavan määräämiseen maksettavaksi lakanneesta kiinteistöstä.⁵³

⁵⁰ Realisoitavaksi määrättyä kiinteistööhän ei enää ole olemassa. Toisaalta on esim. mahdollista, että lohkokiinteistö on KML 28 §:n nojalla vapautettu lohkomisessa emäkiinteistön vastuista. Tästä syystä ei voida ottaa lähtökohdaksi, että lakanneeseen kiinteistöön kohdistuva hypoteekki-tuomio aina käsittäisi kaikki kiinteistöstä muodostetut uudet kiinteistöyksiköt.

⁵¹ Sinällään tämä ei olisi ulosottomiehelle mahdoton tehtävä. Hän joutuu joka tapauksessa ratkaisemaan tällaiset asiat siltä osin, kun on kyse tuomion antamisen jälkeen tapahtuneista kiinteistöjaotuksen muutoksista.

⁵² Vrt. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 333, jossa todetaan, että jos osittaminen tapahtuu kesken oikeudenkäynnin ja tuomio annetaan lakanneeseen kiinteistöön, asia voidaan korjata itseoikaisuna (OK 24:10) tai ottaa muutoin huomioon täytäntöönpanossa aivan samoin, kuin jos osittaminen tapahtuisi tuomion antamisen jälkeen. Saamisen määräämistä maksettavaksi lakanneesta kiinteistöstä ei kuitenkaan voitane pitää sellaisena teknisluontoisena virheenä, jota OK 24:10:ssä tarkoitetaan. Kyseessä on ei senlaatuinen virhe, jonka nojalla tuomio (sen kirjallinen ulkoasu) olisi saanut toisenlaisen sisällön, kuin mitä on todellisuudessa tuomittu. Virheen pitämisen teknisenä merkittäisi, että tuomioistuimella olisi kyllä tarkoitettu määrätä saatavan maksettavaksi niistä kiinteistöistä, jotka vastaavat voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaan lakanutta kiinteistöä mutta virheellisesti käyttänyt näistä kiinteistöistä lakannutta yksilöintitietoa. Näin ei kuitenkaan voi olla esim. siinä tapauksessa, että jokin uusista kiinteistöistä on lohkomisen yhteydessä vapautettu panttivastuusta; tuomioistuimella rajaa tällöin luonnollisesti tällaisen kiinteistön suoritusvastuun ulkopuolelle. Kiinteistöjaotuksella ja siinä tapahtuneilla muutoksilla voi siis olla merkitystä panttivastuun laajuuteen. Lakanneen kiinteistön määrääminen käytettäväksi saatavan suoritukseksi merkitseekin faktisesti erehtymistä saatavasta vastuusta olevasta kiinteistöstä (olevista kiinteistöistä). Kirjoitusvirheestä ja siihen verrattavista virheistä ks. HE 1990:154 s. 27 ja *Lappalainen II* 2001 s. 394–395.

⁵³ Käytännössä suorituksen määrääminen maksettavaksi lakanneesta kiinteistöstä tarkoittaa myös, että oikeudenkäynnissä on ollut vastaajana vain lakanneen kiinteistön omistaja (lainhuudonhaltija). Silloin kun kiinteistö on lakannut ennen hypoteekkituomion antamista siksi, että siitä on muodostettu uusille omistajille kiinteistöjä lohkomalla, määräalojen omistajilla on kuitenkin täytynyt olla lainhuudot määräaloihinsa (lohkominen edellyttää, että määräalan omistajalla on lainhuuto määräalaan, ks. KML 22 §) jo tuomion antamishetkellä ja näin myös yksinomainen vastaajalegitimaatio (joka tuomioistuimen on kontrolloitava vielä tuomion antamishetkellä) määräalojen osalta. Tuomiota siis rasittaisi oikeudenkäyntivirhe myös tästä syystä. Toisin kuin lohkomistapauksessa kiinteistön halkomistilanteissa ja toisaalta kiinteistöjen yhdistämistilanteissa vastaajalegitimaatio säilyy kiinteistötoimituksesta huolimatta edelleen samana kuin ennen toimitustakin.

Ks. OK 31:1:n 4-kohdan mukaisista oikeudenkäyntivirheistä *Leppänen – Välimaa* 1998 s. 160–162. Ks. myös *Welamson VI* 1998 s. 249–252.

5.4 SUORITUSVAATIMUKSEN KOHDISTAMINEN YHTEISKIINNITETTYIHIN PANTTIKOHTEISIIN

5.4.1 Tarkastelun lähtökohtia

Yhteiskiinnityksellä tarkoitetaan kiinnitystä, joka kohdistuu kahteen tai useampaan kiinnitysyksikköön.⁵⁴ Kiinnityksestä on tällöin olemassa vain yksi ainoa kiinnitysdokumentti (panttikirja tai panttivelkakirja). Kiinteistöjen yhteiskiinnitys⁵⁵ voi MK:n nojalla syntyä neljällä eri tavalla.⁵⁶ Ensinnäkin yhteiskiinnitys syntyy silloin, kun saman omistajan (tai samojen omistajien yhtä suurin osuuksin omistamiin) kahteen tai useampaan kiinteistöön vahvistetaan yhden hakemuksen mukaisesti samalla kertaa yksi kiinnitys (MK 16:2) ja annetaan vain yksi panttikirja kiinnitysdokumenttina. Tällöin on kyseessä ns. *varsinainen yhteiskiinnitys*, josta voidaan käyttää myös nimitystä *alkuperäinen yhteiskiinnitys*. Varsinaisen yhteiskiinnityksen lisäksi on mahdollista *laajentaa alkujaan yhteen kiinteistöön vahvistettu erilliskiinnitys* (kiinteistön omistajan hakemukselta ja panttioikeuden haltijan suostumuksella) koskemaan myös muuta samalle omistajalle kuuluvaa kiinteistöä (MK 18:2).

Varsinaisen yhteiskiinnityksen (samoin kuin kiinnityksen laajentamisenkin) perusideana on mahdollistaa yhteispanttioikeus *yhden käyttöyksikön muodostaviin kiinteistöihin*. Näin voidaan hyödyntää kiinteistöjen *yhteinen vakuusarvo*,

⁵⁴ Ks. *Havansi* 1996a s. 172–173 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 417. Ks. myös *Zitting – Rautiala* 1982 s. 169–170.

Yhteiskiinnitystarkastelu tässä tutkimuksessa koskee lähtökohtaisesti kiinteistöjä, koska niiden kohdalla yhteiskiinnitystilanteet ovat selvästi yleisimpiä ja merkittävimpiä. Alusten ja ilma-alusten yhteiskiinnityskysymyksiin kiinnitetään huomiota vain lyhyesti.

⁵⁵ Yhteiskiinnityksen kohteena voivat kiistattomasti olla *itsenäiset kiinteistöt ja määräalat*. Sen sijaan erimielisyyttä on aiheuttanut se, voidaanko kiinteistöjen määräosia yhteiskiinnittää. *Havansi* 1996a s. 176 on MK 16:2.3:iin nojautuen katsonut yhteiskiinnityksen määräosiin sallituksi vain, jos kaikki kiinteistön määräosat ovat mukana (ts. kiinnitys ei ole mahdollinen esim. siten, että omistaja yhteiskiinnittäisi X-kiinteistöstä omistamansa 1/2-osan ja Y-kiinteistöstä omistamansa 1/2-osan). Sen sijaan *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 419 pitää mahdollisena myös saman omistajan eri kiinteistömääräosien yhteiskiinnittämistä ja on perustellut kantaansa MK 15:1.2:lla, jonka mukaan kiinteistön kiinnittämistä koskevia säännöksiä sovelletaan myös kiinteistön määräosan ja määräalan kiinnittämiseen. Koska maakaassa määräosa rinnastetaan keskeisiltä osiltaan kiinteistöön, *Jokela – Kartio – Ojanen* kantaa voidaan pitää perusteltuna. Näin myös *Lindfors* 1999 s. 12–13 ja *Mali LM* 2004 s. 293.

Havansin kantaan voitaneen kuitenkin yhtyä siltä osin, että saman kiinteistön määräosien kiinnittäminen voi tapahtua vain joko niin, että ne kaikki kiinnitetään kerralla (eli kiinnitys vahvistetaan koko kiinteistöön; MK 16:2.3) tai niin, että kukin määräosa kiinnitetään erikseen. Ei siis liene mahdollista, että esim. kaksi kiinteistön kolmesta osaomistajasta (kunkin omistusosuus 1/3-osaa), vahvistaisi yhteiskiinnityksen omistamiinsa 2/3-osaan kiinteistöstä (arg. MK 16:2.1:n 1-kohta ja MK 16:2.3). Vrt. *Mali LM* 2004 s. 298–299.

Käyttöoikeuskiinnitysten osalta on selvää, että samaa kiinnitystä ei saa vahvistaa kahteen tai useampaan käyttöoikeuteen taikka kiinteistöön ja käyttöoikeuteen (ks. MK 19:1.2).

⁵⁶ Yhteiskiinnityksen syntytaivoista ks. *Havansi* 1996a s. 174 ja *Jensen* 2001 s. 131–132.

joka yleensä on suurempi kuin yksittäisten kiinteistöjen vakuusarvojen summa.⁵⁷ Yhteiskiinnityksen järjestyksessä edellyttää *arvoa lisäävää käyttöyhteyttä* (synergiaa) kiinteistöjen välillä. Kun yhden käyttöyksikön muodostavien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen panttauksessa käytetään yhtä panttikirjaa, yhteiskiinnitys liittyy kiinteistöihin kohdistuvat panttioikeudet myös muodollisesti toisiinsa.⁵⁸

Molemmista edellä mainituissa tapauksissa (varsinaisessa yhteiskiinnityksessä samoin kuin erilliskiinnityksen laajentamisessakin) edellytetään kirjaa-omistajan nimenomaista yhteiskiinnityksen vahvistavaa ratkaisua ja yhteiskiinnityksestä todistukseksi annettavaa panttikirjaa. Yhteiskiinnitys voi kuitenkin syntyä myös ilman kirjaamisviranomaisen myötävaikutusta siten, että *tietty osa* (määräala tai määräosa) erilliskiinnitetystä *kiinteistöstä siirtyy uudelle omistajalle* (ts. kiinteistöjaotuksessa kiinnityksen vahvistamisen jälkeen tahtuneiden muutosten seurauksena). Tällöin erilliskiinnitys ex lege kohdistuu omistusjakauman mukaisesti uusiin omistussyksiköihin. Neljäntenä yhteiskiinnityksen synnyttävänä tapahtumana tulee kyseeseen se, että erilliskiinnitetyn kiinteistön *omistaja itse pyytää omistamansa kiinteistön lohkomista tai halkomista*, jolloin kiinteistötoimituksessa syntyneiden uusien kiinteistöyksikköjen välille muodostuu ex lege yhteiskiinnitys. Näistä kahdesta yhteiskiinnitystyyppistä voidaan käyttää nimitystä *jälkikäteinen eli kiinteistönmuodostukseen perustuva yhteiskiinnitys*. Jälkikäteinen yhteiskiinnitys on seurausta siitä, että kiinteistönmuodostamistoimitukset eivät lähtökohtaisesti vaikuta kiinnitysten pysyvyyteen. *Panttioikeuden suoja-funktio* siis edellyttää jälkikäteisen yhteiskiinnitysmahdollisuuden (tai jonkin muun vastaavanlaisen pantinhaltijan asemaa turvaavan instituutin) olemassaoloa.

Kuten yhteiskiinnityksen syntyvaihtoehdoista havaitaan, yhteiskiinnitys voi kohdistua yhtäältä sellaisiin kiinteistöihin, joilla kaikilla on *sama omistaja*, ja toisaalta kiinteistöihin, joiden *omistus on eri henkilöillä*. Panttivastuu kohdistuu eri omistajien omistamiin kiinteistöihin, jos jokin yhteiskiinnitetystä kiinteistöistä luovutetaan tai jos panttina olevasta kiinteistöistä luovutetaan määräala tai määräosa, josta muodostetaan itsenäinen kiinteistö (luovutukseen tms. seikkaan perustuva omistuksen hajaantuminen). Kiinteistöhypoteekkikanteen osalta tämä jaottelu yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen *omistussuhteiden* mukaan on erityisen merkittävä, sillä MK rakentuu *muun tahon kuin henkilökohtaisen*

⁵⁷ Ks. HE 1994:120 s. 105. Ks. myös Gadolin JFT 1910 s. 3–4, Jensen 2001 s. 129 ja Mali LM 2004 s. 290–291.

⁵⁸ Periaatteessa yhden käyttöyksikön muodostaviin kiinteistöihin kohdistuvien panttioikeuksien aineellisen yhteenkuuluvuuden toteuttamiseksi ei välttämättä tarvittaisi muodollista kiinnitysten yhteenkuuluvuutta (yhteiskiinnitystä). Myös jokaiseen käyttöyksikön muodostavaan kiinteistöön vahvistetuilla samanlaisilla mutta erillisillä kiinnityksillä voidaan pyrkiä hyödyntämään kaikkien kiinteistöjen yhteinen vakuusarvo panttaamalla panttikirjat saman saatavan vakuudeksi. Ks. Nikupaavola 1953 s. 201–202. UL 5:36.3 myös mahdollistaa tällaisten erilliskiinnitettyjen mutta yhden käyttöyksikön muodostavien saman omistajan kiinteistöjen yhteismyynnin.

velallisen omistamien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen (itsenäiset kiinteistöt, lohkotilat ja määräalat) *panttivastuun toissijaisuuden periaatteelle*.⁵⁹ Tämä tarkoittaa, että suoritus on *ensin* perittävä *henkilökohtaiselle velalliselle itselleen kuuluvasta kiinteistöstä*. Pyrkimyksenä on suojata sellaisia pantinantajia, jotka eivät ole henkilökohtaisesti sitoutuneet vastuuseen pantin turvaamasta velasta. *Samalle omistajalle* kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen osalta lähtökohtana on sen sijaan kiinteistöjen käsitteleminen myös täytäntöönpanollisesti *yhtenä kokonaisuutena*.

Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen aineellisoikeudellinen vastuujärjestys ja pakkotäytäntöönpanossa noudatettavaksi säädetty myyntijärjestykset vaikuttavat suoraan yhteiskiinnitykseen perustuvan pantivelkojan täytäntöönpanolliseen oikeusasemaan ja siten myös panttioikeuden tehokkuuteen vakuusoikeutena. Velkojan on huomioitava vastuujärjestys hankkiessaan ulosottoperustetta samoin kuin silloin, kun hän hakee tuomion täytäntöönpanoa. Jos hypoteekkituomio ei sisällä tiettyä kiinteistöä, yhteiskiinnityksen haltija ei voi vaatia kyseiseen kiinteistöön kohdistuvaa pakkotäytäntöönpanoa.⁶⁰ Toisaalta tällöin nousee esille myös kysymys siitä, miten menetellään sellaisessa tilanteessa, jossa velkoja ei hae samanaikaisesti kaikkiin panttina oleviin kiinteistöihin kohdistuvaa täytäntöönpanoperustetta vaan *rajoittaa vaatimuksensa* vain joihinkin (tai yhteen) yhteiskiinnityksen kohteena olevista kiinteistöistä.⁶¹ Tällöinkin

⁵⁹ Ks. *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002 s. 388–389. Toissijaisvastuun omaksumista lohko- ja emäkiinteistön välisessä suhteessa oli jo esitetty 1930-luvulla, mutta vielä tuolloin lohkotilan toissijaisvastuuta ei toteutettu. Ks. HE 1936:24 s. 3–4. Valmistelun tuloksena säädettiin kuitenkin laki lohkotilan kiinnitysvastuun rajoittamisesta (12.1.1937/4), jota ei käytännössä enää ole sovellettu. Ks. HE 1994:120 s. 110 ja *Havansi* 1996a s. 169.

⁶⁰ Silloinkaan kun pantinhaltija-velkojalla on myös pantinomistajaan kohdistuva henkilökohtainen suoritustuomio, pantinhaltija-velkoja ei voi (useiden kiinteistöjen ollessa saman saatavan panttina) yksilöidysti vaatia (ts. niin, että ulosottomies olisi ehdottomasti sidottu kyseiseen vaatimukseen) nimenomaan tietyn panttina olevan kiinteistön realisointia, vaikka tällaisen tuomion perusteella täytäntöönpano onkin mahdollinen koko velallisen omaisuuteen.

⁶¹ Ennen uuden maakaaren voimaantuloa yhteiskiinnitettyihin kiinteistöihin kohdistuva perintäkysymys oli nimenomaisesti ratkaistu KiinA 19.1 §:ssä, jossa säädettiin seuraavasti: ”Jos jollakulla on samasta saamismäärästä kiinnitys useampaan kiinteistöön, saakoon hän mielensä mukaan hakea maksua joko kaikista tahi yhdestä tai useammasta niistä lähteväksi, niin myös erittäin kuolettutaa tahi alennuttaa johonkin näistä kiinteistöistä myönnetyn kiinnityksen tahi antaa sen raueta.” Ks. tästä *Gadolin* JFT 1910 s. 15–19 ja *Nikupaavola* 1953 s. 337–339.

Ruotsissa velkojalla, jolla on saatavansa vakuutena yhteiskiinnitys, on oikeus periä saatavansa vain yhdestäkin yhteiskiinnityksen alaisesta kiinteistöstä. Hänellä on tällöin kuitenkin oikeus saada tästä kiinteistöstä vain se määrä, josta kiinteistö JB 6:10:n ja 6:11:n mukaan ensisijaisesti vastaa. Ks. *Rodhe* 1985 s. 351. JB 6:10:n mukaan yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäinen vastuu on suhteellista: vastuu jakaantuu kiinteistöjen kiinnittämismuuttoa edeltäneen vuoden mukaisten kiinteistöjen verotusarvojen mukaisessa suhteessa. Yhteiskiinnitetty kiinteistö vastaa ensisijaisesti vain tämän suhteellisen osuutensa mukaisesta kiinnityssaatavamäärästä. Jos tätä summaa ei saada perittyä vastuussa olevasta kiinteistöstä, muut yhteiskiinnitetty kiinteistöt vastaavat toissijaisesti syntyneestä vajauksesta. Kiinteistöt ovat siis toissijaisessa yhteisvastuussa koko saatavasta.

JB 6:11:ssä säädetään puolestaan kanta- ja lohkokiinteistöjä koskeva erityinen vastuujärjestys, jonka mukaan kun lohkokiinteistö ei ole kantakiinteistön omistajan omistuksessa, kantakiin-

yleisemmällä tasolla on kyse panttioikeuden tehokkuuden ja pantinomistajan suojan yhteensovittamisesta.

Syy siihen, miksi vastuuporrastus konkretisoituu jo tuomioistuinvaiheessa, on nimenomaan hypoteekkivaatimuksen *esinekohtaisuus*: suorituksensaantioikeus on sidottu yksittäiseen panttikohteeseen. Yhteiskiinnitettyjen panttiobjektien valikoituminen realisointikohteiksi ei voi hypoteekkituomion perusteella toimitettavassa täytäntöönpanossa tapahtua UL:n realisointisäännösten säätämässä järjestyksessä, jollei saatavaa ole jo tuomiossa määrätty maksettavaksi kaikista yhteiskiinnitettyistä kiinteistöistä tai – tuomion rajoituksessa vain osaan yhteiskiinnitettyistä kiinteistöistä – vastuuporrastus- ja realisointisäännöksiä ole otettu huomioon oikeudenkäynnissä. Tämäkin seikka on omiaan korostamaan, että jo hypoteekkiprosessi itsessään on *osa kiinnityspanttikohteen realisointimenettelyä*.

Seuraavassa tarkastellaan ensin tilannetta, jossa yhteiskiinnitys kohdistuu *saman omistajan omistamiin kiinteistöihin*. Tämän jälkeen tarkastelu keskittyy hypoteekkikanteen kannalta erityisen ongelmalliseen tilanteeseen eli *eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen yhteiskiinnitykseen*. Koska hypoteekkikanteen kohdentaminen vaikuttaa suoraan siihen, miten yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen realisointi on ulosottovaiheessa mahdollista toteuttaa, tarkastelussa joudutaan selvittämään varsin laajasti myös yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen realisointisäätelyä.

5.4.2 Yhteiskiinnitys saman omistajan omistamiin kiinteistöihin

Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäisen vastuun osalta lähtökohtana on, että panttioikeus kohdistuu *täysimääräisenä* jokaiseen yhteiskiinnitykseen pe-

teistön vastuu on ensisijaista ja lohkokiinteistö vastaa vain siitä osasta, jota ei saada perittyä kantakiinteistön realisointihinnasta. Tarkemmin yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen vastuusta Ruotsin oikeuden mukaan eri tilanteissa ks. *Westerlind* 1977 s. 348–360, *Olivecrona* 1987 s. 52–54, *Walin* – *Gregow* – *Löfmarck* 1999 s. 406–407 ja *Jensen* 2001 s. 135–146.

Saksassa jokainen yhteiskiinnitettyistä kiinteistöistä vastaa täysimääräisesti koko saatavasta ja velkoja voi valintansa mukaan vaatia suoritusta mistä tahansa kiinteöstä kokonaan tai osittain. Ks. BGB § 1132 ja siitä tarkemmin *Baur* 1983 s. 410 ja *Jauernig* 1999a s. 1132–1133. Myös pakkotäytäntöönpanossa kiinteistöt tarjotaan lähtökohtaisesti myytäväksi erikseen. Jokainen asianosaisista voi kuitenkin vaatia myös kiinteistöjen myymistä yhtenä kokonaisuutena. Ks. myös *Weirich* 1996 s. 398.

Norjassa TvangsL 11-19:n mukaan useiden reaali- ja kiinteistöjen esineiden (kuten kiinteistöjen) täytäntöönpanossa pääsääntönä on kiinteistöjen myyminen erikseen. Jos kiinteistö on jaettu panttikiinnityksen jälkeen useammaksi kiinteistöksi, osat voidaan kuitenkin myös myydä yhdessä, mikäli näin saadaan parempi myyntitulo. Jos täytäntöönpanon kohteena olevat kiinteistöt myydään yksitellen ja kaikkia kohteita ei tarvita saatavan tyydyttämiseen, täytäntöönpanosta huolehtiva tuomioistuin määrää myyntijärjestyksen. Tällöin päävelle kuuluvat kiinteistöt on myytävä ensin. Mikäli kiinteistö on panttikiinnityksen jälkeen jaettu useammaksi kiinteistöksi, muille kuin päävelle kuuluvat (muodostetut) kiinteistöt myydään siinä järjestyksessä, että viimeksi erotettu kiinteistö myydään ensin. Ks. tarkemmin *Falkanger* – *Flock* – *Waller* II 2002 s. 703–706.

rustuvan panttioikeuden kohteena olevaan kiinteistöön sekä pantatusta kiinteistöstä halkomalla tai lohkomalla⁶² muodostettuun kiinteistöön (MK 17:9.1).⁶³ Silloin kun pantinhaltija kohdistaa samassa kanteensa vaatimuksensa *kaikkiin* saman yhteiskiinnityksen kattamiin kiinteistöihin ja kiinteistöillä on sama omistaja, yhteiskiinnitys on hypoteekikanteen ja sen hyväksymisen kannalta ongelmaton. Hyväksyvä tuomio ulosmittausvaikutuksineen kattaa kaikki vastuussa olevat kiinteistöt, ja yhteiskiinnityksen yhtenäisyys säilyy tuomioistuin-vaiheessa. Näin myös kiinteistöjen realisointi yhtenä kokonaisuutena on tuomion nojalla mahdollista edellyttäen, että täytäntöönpanohakemusta ei rajata vain osaan yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä (ks. UL 5:36.2).

Koska kiinteistöt yhteiskiinnityksestä huolimatta ovat itsenäisiä vakuuskoh-teita, joista jokainen vastaa koko pantinhaltijan saatavasta, herää tässä yhtey-dessä kuitenkin kysymys siitä, voiko panttivelkoja *rajata kannevaatimuksensa* koskemaan pelkästään jotakin tai joitakin yhteiskiinnityksen kohteena olevia *saman omistajan* omistamia kiinteistöjä. Tällöin vastaavasti hypoteekkituomio-kin ulosmittausvaikutuksineen kohdistuisi vain osaan kiinteistöistä. *Havansi* on suhtautunut tähän mahdollisuuteen torjuvasti. Hänen mukaansa UL 5:36.2:sta perusteluineen seuraa, että yhteiskiinnityksen haltija ei voi ajaa rajoitettua hypoteekikannetta eli kannetta, jossa vain osa yhteiskiinnitetyistä, portaatto-masti vastuussa olevista kiinteistöyksiköistä olisi suoritusvaatimuksen kohteena. Mikäli pantinhaltijalla olisi tällainen mahdollisuus, hän voisi de facto käyt-tää sitä valinta- ja määräysvaltaa, joka UL 5:36.2:ssa on osoitettu pantinomista-jalle ja osin myös pakkohuutokaupan toimittajalle.⁶⁴

UL 5:36.2:n⁶⁵ mukaan saman omistajan yhteiskiinnitetyt kiinteistöt on ensisijaisesti tarjottava myytäviksi *yhdessä*. Kiinteistöt voidaan kuiten-kin yhteistarjoamisen jälkeen tarjota myytäviksi *vaihtoehtoisesti myös erikseen* kiinteistöjen omistajan osoittamassa järjestyksessä, jos omistaja erillistarjoamista vaatii tai jos huutokaupan toimittaja arvioi, että erillis-

⁶² Lohkominen ja tontinmittaus on nykyisin yhdistetty samaksi toimituslajiksi eli lohkomiseksi. Ks. HE 1998:110 s. 2 ja 4 ja *Hyvönen* II 2001 s. 188–189.

⁶³ Se, että useista panteista kaikki vastaavat koko panttisaatavasta, on yksi panttivastuun solidaa-risuuden elementeistä. Toinen panttivastuun solidaarisuuden osatekijä on pantinhaltijan oikeus valita vapaasti se järjestys, jossa panttikohteet realisoidaan. Ks. *Brækhus* II 2000 s. 186. Uuden maakaaren ja TakL:n myötä nimenomaan pantinhaltijan oikeutta vapaasti valita useiden panti-kohteiden realisointijärjestys on nykyisin rajoitettu merkittävästi.

⁶⁴ Ks. *Havansi* 1996a s. 297.

⁶⁵ UL 5:36.2:n soveltaminen saman omistajan yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen pakkohuuto-kauppaan edellyttää, että kiinteistöihin kohdistuvat vain samat yhteiskiinnitykset. Uuden maa-kaaren mukaan samalle omistajalle kuuluviin yhteiskiinnitettyihin kiinteistöihin ei saa vahvistaa erilliskiinnityksiä (MK 16:2.2). Jos saman omistajan kiinteistöihin on kuitenkin vahvistettu erillis- ja yhteiskiinnityksiä (mikä oli mahdollista ennen uuden maakaaren voimaantuloa) eikä kiinnityksiä ole muutettu uuden maakaaren mukaisiksi kiinnityksiksi, ulosottorealisoinnissa on noudatettava 31.12.1996 saakka voimassa olleita säännöksiä (aikaisemmat UL 5:36–37 [L 3.12.1895/37]). Tämän osalta ks. *Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Töyrylä* 1987 s. 137–139.

myynnillä voidaan saada korkeampi hinta. Tällöin kiinteistöistä tehty yhteistarjous hyväksytään ehdollisena ja erilliset tarjoukset hyväksytään, jos ne yhteenlaskettuina ylittävät yhteistarjouksen määrän. Vaikka yhteistarjous olisi suurempi, erillistarjoukset on myös hyväksyttävä, jos myynti voidaan toteuttaa velkojien oikeuksia loukkaamatta (kauppahinta riittää kattamaan kaikki panttisaamiset ja uloshaetun saamisen) ja kiinteistöjen omistaja niin vaatii.⁶⁶

Havansin esittämää kanteen rajausmahdollisuuteen torjuvasti suhtautuvaa näkemystä voidaan pitää perusteltuna.⁶⁷ Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen osalta lähtökohtana laissa on, että niin kauan kuin kiinteistöt pysyvät *yhdellä omistajalla*, ne muodostavat *vakuutena yhden kokonaisuuden*.⁶⁸ UL 5:36.2 on yksi ilmaus tästä yhteiskiinnitysinstituutin perustana olevasta yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen *yhteenkuuluvuusperiaatteesta*.⁶⁹ Yhteiskiinnityksen tavoitteena on nimenomaan yhden käyttöyksikön muodostavan kiinteistökokonaisuuden yhteisen vakuus- ja realisaatioarvon hyödyntäminen, mikä edellyttää luonnollisesti myös kiinteistöjen yhteisrealisointia.⁷⁰ Vain siinä tapauksessa, että erillismyynissä on mahdollista saada parempi tulos kuin yhteismyynissä tai erillismyynnistä saatava kauppahinta riittää kattamaan kaikki kiinteistöjä rasittavat panttisaamiset, yhteiskiinnitetyt kiinteistöt voidaan myydä erikseen.

Kun alkuperäisen yhteiskiinnityksen tavoitteena on mahdollistaa taloudellisten kokonaisuuksien käyttäminen vakuutena, olisi vastoin yhteiskiinnityksen tavoitteita ja perusidea, jos kiinnityksenhaltija voisi kohdistaa suoritusvaatimuksensa rajoitetusti vain johonkin (tai joihinkin) tämän taloudellisen kokonaisuuden muodostavista yksiköistä (ts. vain johonkin saman omistajan yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä). Tämä menettely johtaisi yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen täytöntöönpanon hajaantumiseen (erilliseen pakkorealisointiin vastoin

⁶⁶ Ks. HE 1994:120 s. 151. – De lege ferenda ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannessa vaiheessa usean kiinteistön myyntiä koskevat säännökset on tarkoitus säilyttää vähäisin tarkistuksin nykyisensisältöisinä. Oikeusministeriön lainvalmisteluosaston uudistusehdotuksen mukaan samalle omistajalle kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen osalta erona nykytilanteeseen olisi se, että kiinteistöt tulisi tarjota vaihtoehtoisesti myytäväksi ensin yhdessä ja sen jälkeen aina *viran puolesta* (siis ilman omistajan pyyntöä tai ulosottomiehen arviota erillisen realisoinnin edullisuudesta) myös erikseen. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 156–157.

⁶⁷ *Havansin* esittämällä kannalla on myös *Lindfors* 1999 s. 127–128.

⁶⁸ Ks. HE 1994:120 s. 105. Ks. myös *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 420 ja *Jensen* 2001 s. 129.

⁶⁹ Erityisesti periaate käy ilmi MK 16:2.2:sta, jossa kielletään erilliskiinnitysten vahvistaminen yhteiskiinnitettyihin kiinteistöihin niin kauan kuin ne kuuluvat samalle omistajalle.

⁷⁰ Ks. myös *Serlachius* 1916 s. 352, joka toteaa, että ”[d]är gemensamt intecknade fastigheter utgöra ett ekonomiskt helt, och skiljandet af den ena från den andra skulle innefatta ett söndrande, så att sammanlagda värdet af fastigheterna hvar för sig blefve väsentligen mindre än det helas värde, där får dock icke heller panthafvaren uttaga sin pantfordran annorlunda än ur dessa fastigheter tillsammans”. Samalla tavoin *Ollinen* I 1938 s. 208–209 ja *Wrede – Caselius* II 1947 s. 486, jotka ovat katsooneet UL 4:29.1:sta seuraavan, että taloudellisen kokonaisuuden muodostavia yhteiskiinnitettyjä kiinteistöjä ei saa täytöntöönpanossa erottaa toisistaan.

UL 5:36:ää) ja ensisijaisena tavoitteena olevan yhteismyynnin estymiseen. Samalla kanteen rajaaminen estäisi *Havansin* toteamin tavoin kiinteistöjen omistajaa käyttämästä UL:n mukaista valintavaltaansa. Näin ollen saman omistajan kiinteistöihin kohdistuvan yhteiskiinnityksen haltijalla *ei siis ole oikeutta* saada hypoteekkituomiota, joka rajoittuisi vain osaan yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä.⁷¹ Rajoitettu kanne on hylättävä.

Yhteiskiinnityksen huomioiminen jo tuomioistuinvaiheessa on myös omiaan ylläpitämään *täytäntöönpanoperusteen sitovuuden periaatetta*. Jos ulosottomiehelle toimitetaan asianmukainen suoritustuomio, lähtökohta on, että tuomiossa asetettu suoritusvelvollisuus on erääntynyt ja että tuomio voidaan panna täytäntöön sellaisenaan, jollei tuomiossa asetettua käskyä ole määrätty riippuvaiseksi tulevaisuudessa tapahtuvan seikan täytymisestä (ehdollinen tuomio).

Jos saatava on tuomiossa määrätty maksettavaksi *vain yhdestä yhteiskiinnitetystä kiinteöstä*, tuomiossa on ulosottomiestä sitovasti ratkaistu pantinhaltijan oikeus saada suoritus ko. panttikohteesta. Ulosottomiehen on pantava tuomio täytäntöön yksin kyseisen kiinteistön osalta. Tuomiota ei voida pitää ulosottomiehen toiminnan kannalta virheellisenä sillä perusteella, että se johtaa UL:n yhteiskiinnitystä koskevien säännösten syrjäytymiseen täytäntöönpanovaiheessa.

Rajoitettua hypoteekikannetta ei voida hyväksyä edes yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen omistajan nimenomaisin suostumuksin, jos kiinteistöihin kohdistuu muita panttioikeuksia tai erityisiä oikeuksia.⁷² Mikäli rajoitettu hypoteekikanne hyväksyttäisiin kiinteistöjen omistajan suostumuksella ja täytäntöönpano toteutettaisiin tuomion mukaisesti yhden kiinteistön osalta UL 5:36.2:n mukainen yhteistarjousmahdollisuus ohittaen, seurauksena voisi olla heikompi sijaisten yhteiskiinnityksen haltijoiden aseman huononeminen. Hehän jäisivät vaille sellaista suoritusta, jonka he olisivat voineet saada, jos kiinteistöt olisi myyty yhtenä kokonaisuutena noudattaen laissa säädettyä järjestystä ja yhteismyyntihinta olisi tällöin nousut korkeammaksi kuin kiinteistöjen erillismyynnistä saatava yhteenlaskettu suoritus.⁷³

⁷¹ Tämä lähtökohta on analoginen sen periaatteen kanssa, että yhteiskiinnitettyihin kiinteistöihin ei saa vahvistaa erilliskiinnityksiä niin kauan kuin ne kuuluvat samalle omistajalle (ennen 1.1.1997 vahvistettu yhteiskiinnitys ei kuitenkaan estä erilliskiinnityksen vahvistamista, vaikka kiinteistöt kuuluvat edelleen samalle omistajalle, ks. MKVpL 11.4 §). Jos yhteiskiinnitettyyn kiinteistöön haetaan erilliskiinnitystä, tuomioistuimen on tarkastettava, kuuluvatko kiinteistöt edelleen samalle omistajalle vai eivät. Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 422.

⁷² Vrt. *Lindfors* 1999 s. 128, joka yleisesti on todennut, että rajoitettu hypoteekkituomio voi olla mahdollinen silloin, kun kiinteistöjen omistaja on antanut siihen nimenomaisen suostumuksen.

⁷³ Mikäli parassijaisen yhteiskiinnityksen haltija pantinomistajan suostumuksin voisi näin hajottaa yhteiskiinnitetyn kokonaisuuden heikompi sijaisten yhteiskiinnitysten haltijoiden kustannuksella, yhteiskiinnityksen tavoite käyttöyksikön korkeamman vakuusarvon hyödyntämisestä vakuutena ei toteutuisi. Heikompi sijaisten yhteiskiinnitysten haltijat joutuisivat tällöin aina

Silloin kun rajoitettua hypoteekkikannetta ajava kantaja on ainoa kiinteistöihin kohdistuvan oikeuden haltija, rajoitetun hypoteekkikanteen hyväksymiselle kiinteistöjen omistajan nimenomaisin suostumuksin ei kuitenkaan ole estettä. Tällöinhän prosessin ulkopuolisten etuja ei voida loukata. Tässä vaiheessa (toisin kuin luotosta neuvoteltaessa ja ennen realisointivaiheen aktualisoitumista) myöskään velallissuojan (mm. velkojan painostuksen estämiseksi) takia ei ole tarpeen estää osapuolia sopimasta kiinteistöjen realisointijärjestyksestä (ks. myös UL 5:33).

Koska rajoitetun hypoteekkikanteen hyväksyminen ja sen täytäntöönpano ohittaen UL 5:36:n säännös voi siis vaikuttaa prosessin ulkopuolisten (muiden yhteiskiinnityshaltijoiden tai erityisten oikeuksien haltijoiden) asemaan ja olisi em. tavoin vastoin yhteiskiinnityksen tavoitteita, tuomioistuimen on viran puolesta⁷⁴ huomioitava yhteiskiinnityksen olemassaolo ja samalle omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen yhteenkuuluvuusperiaate. Kiinteistöhypoteekkiprosessissa yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen yhteenkuuluvuusperiaate johtaa tältä osin myös dispositiivisissa riita-asioissa muutoin noudatettavan prosessuaalisen määräämisperiaatteen syrjäytymiseen silloin, kun kiinteistöön kohdistuu muitakin kuin kantajan hallussa olevia kiinnityksiä tai oikeuksia.

Vaikka pantinhaltijalla olisi hypoteekkituomio, jonka nojalla kaikki yhteiskiinnitetty kiinteistöt on ulosmitattu, pantinhaltija voi myös ulosottoviranomaiselle osoitetussa pakkotäytäntöönpanohakemuksessaan rajata⁷⁵ myyntivaatimuksensa koskemaan ainoastaan osaa kiinteistöistä. On

pitämään kokonaisuuden vakuusarvona erillisten kiinteistöjen yhteenlaskettua vakuusarvoa, joka olisi alempi kuin kokonaisuuden vakuusarvo. Tällöin koko kiinteistökokonaisuuden vakuusarvoa ei voitaisi hyödyntää vakuutena, mikä ei viime kädessä olisi myöskään velallisten etujen mukaista. Mikäli yhteiskiinnitettyjen panttikohteiden omistaja ei ole henkilökohtaisessa vastuussa saatavasta, heikompijaisten yhteiskiinnitysten haltijoilla ei ole edes oikeutta vaatia suoritusta pantin-omistajalta henkilökohtaisen suoritusvastuun nojalla.

Täytäntöönpanovaiheessa tällainen mahdollisuus on UL 5:36.2:ssa estetty siten, että erillistarjoukset voidaan hyväksyä vain, jos niiden yhteismäärä on korkeampi kuin yhteistarjous tai jos niiden yhteismäärä riittää kaikkien panttisaamisten ja uloshaetun saatavan suoritukseksi. Ulosmittausvaiheessa erillistarjouksia ei siis voida hyväksyä pelkästään pantinomistajan vaatimuksesta. Tätä taustaa vasten olisi ristiriitaista, jos velkoja voisi kuitenkin tuomioistuinvaiheessa rajata pantinomistajan suostumuksin kanteensa vain johonkin yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä ja näin ohittaa UL 5:36.2:n muille kiinnityksenhaltijoille antaman suojan.

⁷⁴ Yleisellä tasolla lähtökohtana on, että sellaisia juttuja, joissa annettava ratkaisu koskettaa merkittäväällä tavalla myös prosessin ulkopuolisia henkilöitä, pidetään indispositiivisina. Ks. Virolainen 1988 s. 325 ja Ovaskainen 1989 s. 89. Vaikka juttu kokonaisuudessaan ei olisikaan indispositiivinen, siihen saattaa liittyä osatekijöitä, jotka vaikuttavat myös ulkopuolisten asemaan ja jotka tuomioistuimen on siten huomioitava viran puolesta.

⁷⁵ Riidatonta on, että täytäntöönpanopyyntö voidaan rajoittaa vain yhteen täytäntöönpanoperusteessa ilmoitettuun velalliseen tai pyytää saatavan osittaista perimistä. Täytäntöönpanoperusteen sitovuusperiaatekaan ei estä sitä, etteikö täytäntöönpanon hakija voisi rajoittaa hakemuksensa koskemaan vain jotakin osaa tuomiosta; täytäntöönpanohakemuksen rajoittaminen vain osaan

myös mahdollista, että pantinhaltijalla on ainoastaan *henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuva tuomio* pantinomistajaa vastaan ja tehdessään ulosmittaushakemuksen hän erityisesti pyytää ulosottomiestä rajoittamaan ulosmittauksen vain osaan saatavan vakuutena olevista yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä. Näissä tilanteessa ulosottomies joutuu ottamaan kantaa velkojan myyntihakemuksen toteutettavuuteen UL 5:36:n näkökulmasta. Jotta kiinteistöjen omistajalla säilyisi säännöksen edellyttämä valintamahdollisuus, ulosottomiehen on *hylättävä* tällainen vain osaan yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä kohdistuva pakkomyyntihakemus.⁷⁶

Samalle omistajalle kuuluvien – mutta myös heti jäljempänä tarkasteltavan tilanteen eli eri omistajille kuuluvien – yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen täytäntöönpanollinen yhteenkuuluvuus liittyy myös kysymykseen *liiallisen ulosmittauksen kiellosta*.⁷⁷ Liiallisen ulosmittauksen kiellolla tarkoitetaan sitä, että ulosmittaukseen on käytettävä vain sen verran omaisuutta, että se rahaksi muutettuna kattaa velkojan saatavan. Kun ulosmittausvaikutus on automaattinen seuraus hyväksyvästä kiinteistöhypoteekkituomiosta, tuomion nojalla syntyvä ulosmittaustila voi tulla kattamaan kiinteistöjä, joita ei todellisuudessa tarvitse käyttää pantinhaltija-velkojan saatavan maksamiseen. Näin ollen automaattinen ulosmittausvaikutus voi olla ristiriidassa liiallisen ulosmittauksen kiellon kanssa.

Hypoteekkikanneprosessissa liiallisen ulosoton kiellolla ei kuitenkaan voida katsoa olevan merkitystä.⁷⁸ Tätä voidaan perustella sillä, että pantinhaltijan tavoitteena on täytäntöönpanoperusteen hankkiminen eikä hyväksyvään hypoteekkituomioon liittyvä automaattinen ulosmittausvaikutus vaikuta (tai edes voi vaikuttaa) millään tavoin kanteen materiaalisoikeudelliseen hyväksyttävyyteen. Tuomioistuinprosessissa ei voida ryhtyä selvittämään vaatimuksen kohteena olevien kiinteistöjen riittävyttä tai riittämättömyyttä saatavan suoritukseksi,

tuomion sisällöstä ei tarkoita, että ulosottomies joutuisi ottamaan kantaa tuomion sisällölliseen oikeellisuuteen.

Ulosottokäytännössä on pidetty myös sallittuna, että hakija pyytää pelkästään tietyn omaisuuden ulosmittaamista (kohderajoitus) tai vain tiettyä eksekutiotointoa (toimirajoitus). Kohderajoitus johtaa siihen, että ulosottomies rajoittaa täytäntöönpanotoimet vain kyseiseen objektiin. Toimirajoitus merkitsee puolestaan, että hakija pyytää esim. ainoastaan ulosmittausta suppeassa merkityksessä (ts. ulosmittausjulistusta) ilmoittaen samalla, että hän ei halua pakkomyynnin aloittamista. Ks. *Koulu* 1984 s. 52 av. 9, *Koulu* 1986 s. 162–163 ja *Koulu* 1988 s. 37–42. Ks. myös *Havansi* 2000 s. 198 viite 380.

Koulu 1988 s. 38–39 on kuitenkin pitänyt kohderajoitusta ja toimirajoitusta teoreettisesti arveluttavina, vaikka menettely onkin ulosottokäytännössä hyväksytty. *Koulu* 1984 s. 52 av. 9 on myös kiinnittänyt huomiota siihen, että rajoitettu ulosmittauspyyntö saattaa olla ristiriidassa ulosmittausjärjestystä ja velallisen osoitusoikeutta koskevien normien kanssa. Tällöin velkojan pyynnölle voidaan antaa merkitystä vain, mikäli se ei loukkaa mainittuja säännöksiä.

⁷⁶ Estettä ei kuitenkaan luonnollisesti ole sille, että UL 5:33:n mukaisesti kaikki asianosaiset sopivat täytäntöönpanon rajoittamisesta jo täytäntöönpanohakemusvaiheessa.

⁷⁷ Ks. tästä esim. *Ellilä* 1947 s. 282–287, *Halila – Havansi* 1986 s. 117 ja *Koulu* LM 1988 s. 263–289.

⁷⁸ Ks. myös *Havansi* 1996a s. 307 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 611.

vaan tämä voi tapahtua vasta varsinaisessa ulosottomenettelyssä.⁷⁹ Toisaalta liiallisen ulosmittauksen kieltoa ei ulosottoportaassakaan voida lähtökohtaisesti ottaa huomioon silloin, kun ulosmittaus perustuu hypoteekkituomion ulosmittausvaikutukseen. Ulosottomiehen on noudatettava täytäntöönpanoperustetta, jolloin hänen on otettava täytäntöönpanotoimensa lähtökohdaksi kaikkien tuomion osoittamien kiinteistöjen realisointi. Erityisesti eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen tilanteessa UL:n säännöksistä kuitenkin luonnollisesti seuraa, että mikäli toissijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei ilmeisesti tarvitse realisoida, ulosottomies ei saa ryhtyä sen myyntitoimenpiteisiin.⁸⁰

Edellä jo todettiin, että pantinhaltija-velkoja ei voi rajata kaikki yhteiskiinnitetty kiinteistöt kattavaan hypoteekkituomioon perustuvaa *pakko-täytäntöönpanohakemustaan* vain osaan yhteiskiinnitetystä kiinteistöistä. Ylimoitettun ulosmittauskohteen ongelmaan liittyen on syytä korostaa, että pantinhaltija-velkoja ei voi tehdä tällaista rajausta silläkään perusteella, että rajoitettu osa näyttäisi riittävän kiinteistöihin kohdistuvien kaikkien saatavien (ja erityisten oikeuksien) täyttämiseen.⁸¹ Tämä johtuu siitä, että yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen mahdollisen realisointihinnan riittävyys ja kiinteistöjen realisointijärjestys (johon pantinomis-tajalla on myös oikeus vaikuttaa) on mahdollista ottaa lopullisesti huomioon vasta pakkohuutokaupassa.

Yhteenvetona samalle omistajalle kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen osalta voidaan sanoa, että tällaiset kiinteistöt muodostavat vakuutena yhden kokonaisuuden. Tämä *yhteenkuuluvuusperiaate*⁸² johtaa poikkeamaan perinteisestä panttioikeudellisesta lähtökohdasta, jonka mukaan pantinhaltija saa vapaasti valita sen, mikä *yhden pantinantajan* vakuudeksi luovuttamista useista panttikohteista katsotaan ja missä suhteessa käytetyksi hänen saamisensa (saamistensa) suoritukseksi.⁸³ Samalle omistajalle kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen yhteisen vakuusarvon hyödyntämismahdollisuuden turvaamiseksi

⁷⁹ Samalle omistajalle kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen osalta voidaan vielä lisäksi todeta, että täytäntöönpanossa lähtökohtana on aina kiinteistöjen myynti yhtenä kokonaisuutena. Tällöin myös ulosottomiehen on joka tapauksessa ulosmittava kiinteistöt yhdessä riippumatta siitä, riittäisikö jokin kiinteistöistä yksinään velkojan saatava suoritukseksi.

⁸⁰ Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 611. – On myös mahdollista, että samalle omistajalle kuuluvia useampia erilliskiinnitettyjä kiinteistöjä on määrätty hypoteekkituomiossa käytettäväksi saatavan suorittamiseen mutta on selvää, että kaikkia niitä ei tähän tarvita. Tällöin vaikuttaa tarpeettomalta, että ulosottomiehen tulisi jatkotoimissaan lähteä siitä, että kaikki kiinteistöt kuitenkin tarjotaan myytäväksi. Tästä aiheutuisi myös ylimääräisiä kuluja ja työtä. Perustelluinta onkin tässä tilanteessa lähteä siitä että omistaja saa määrätä UK 5:36:n mukaisesti, mitkä kiinteistöistä realisoidaan. Ulosottomiehen on peruutettava ulosmittaustila niiden kiinteistöjen osalta, joita ei tarvita saatavan suorittamiseksi.

⁸¹ Ks. *Havansi* 1996a s. 310.

⁸² Periaate ilmenee erityisesti MK 16:2.2:sta ja UL 5:36.2:sta.

⁸³ Ks. pantinhaltijan valintavallasta *Havansi* 1992a s. 376–377.

hypoteekkikannevaatimusta (samoin kuin ulosottomiehelle osoitettua täytäntöönpanohakemustakaan) *ei yksipuolisesti voida rajata vain osaan kiinteistöistä*. Sen sijaan pantinhaltijan on *vaadittava samalla kertaa suoritusta kaikista yhteiskiinnityksen kohteena olevista kiinteistöistä*.

Samalle omistajalle kuuluvien yhteiskiinnitettyjen alusten ja ilma-alusten osalta voidaan viitata siihen, mitä edellä on lausuttu kiinteistöjen osalta. UL 5:11.3:n mukaan jos useampia aluksia tai ilma-aluksia on ulosmitattu samasta saatavasta, noudatetaan niiden myymisessä soveltuvien osin UL 5:36:ssä (ja 5:37:ssä) olevia säännöksiä.⁸⁴ Näin ollen pantinhaltijan on samalla kanteella vaadittava suoritusta myös kaikista yhteiskiinnitettyistä aluksista tai ilma-aluksista. Kukin yhteiskiinnitettyistä panttikohteista vastaa täysimääräisesti koko saatavasta (AlusKiinL 30.4 §).⁸⁵

5.4.3 Yhteiskiinnitys eri omistajien omistamiin kiinteistöihin

5.4.3.1 Eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen vastuuporrastus

Silloin kun yhteiskiinnitys kohdistuu eri omistajien omistamiin kiinteistöihin, perintämenettelyn kannalta syntyy erityisen hankalasti ratkaistavia tilanteita kantajan rajoittaessa suoritusvaatimuksensa *vain osaan* yhteiskiinnityksen alaisista kiinteistöistä.⁸⁶ Tämä johtuu siitä, että eri omistajille kuuluvien yhteisiin-

⁸⁴ Ks. myös *Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Töyrylä* 1987 s. 203. Yhteiskiinnitetty alukset ja ilma-alukset on niin ikään perusteltua pyrkiä myymään yhtenä taloudellisena kokonaisuutena, jotta pakkomyynissä olisi mahdollista saada mahdollisimman hyvä realisointitulos. Ks. *Hassler* 1960 s. 152.

Samanaikaisesti uuden maakaaren kanssa UL 5:36:ään ja 5:37:ään tehtyjen muutosten yhteydessä ei ole erikseen kiinnitetty huomiota siihen, että ko. säännöksiin viitataan UL 5:11.3:ssa alusten ja ilma-alusten osalta, eikä siten myöskään UL 5:36:n ja 5:37:n muutosten vaikutukseen yhteiskiinnitettyjen alusten ja ilma-alusten realisointiin. Silloin kun kyseessä on samalle omistajalle kuuluvat yhteiskiinnitetty alukset, uusi UL 5:36 (L 12.4.1995/551) kuitenkin soveltuu ilman suurempia ongelmia myös tällaiseen tilanteeseen. Sen sijaan alusten kuulussa eri omistajille tilanne on ongelmallisempi. Tähän palataan jäljempänä seuraavan jakson 5.4.3 lopussa.

⁸⁵ Ks. *Aminoff* 1983 s. 29.

⁸⁶ Ruotsissa omaksuttu sääntely poikkeaa täytäntöönpanollisesti varsin paljon suomalaisesta yhteiskiinnitysnormituksesta. Jos vain yksi yhteiskiinnitettyistä kiinteistöistä myydään pakkohuuto-kaupassa, velkojainluetteloon otetaan ainoastaan se osa kiinnitykseen perustuvasta velasta, josta kiinteistö vastaa suhteessa muihin kiinteistöihin (UB 12:50; ks. yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäisestä vastuusta edellä av. 61). Ks. myös *Walin – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 505–506.

Mikäli täytäntöönpano kohdistuu vain osaan yhteiskiinnitettyistä kiinteistöistä, yhteiskiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltija voi UB 12:49:n nojalla vaatia myös muiden yhteiskiinnityksestä vastuussa olevien mutta alun perin ulosmittauksen ulkopuolelle jätettyjen kiinteistöjen pakkomyyntiä (ns. *indragningsrätt*). Mukaanvetäminen voi tapahtua, jos muu kuin jo ulosmitattu kiinteistö vastaa kokonaan tai osittain kiinnitykseen perustuvasta velasta ennen ulosmittattua

nitettyjen kiinteistöjen panttivastuu on *porrastettu*; henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan velallisen omistama kiinteistö vastaa panttisaatavasta ensisijaisesti.⁸⁷ Kun yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen omistus on hajaantunut, kiinteistöt eivät yleensä enää muodosta vakuutena yhtä kokonaisuutta vaan niiden välinen (taloudellinen) yhteenkuuluvuus on lakannut. Tästä syystä laissa on omaksuttu lähtökohta, että omistuksen hajaantuessa yhteiskiinnitettyjä kiinteistöjä käsitellään perintämenettelyn ja täytäntöönpanovaiheen kannalta *erillisinä vakuusobjekteina*. Tällöin myös niiden keskinäinen vastuu voidaan ennalta laissa määrätä.⁸⁸

Toissijaisvastuun periaatteen kannalta ei ole merkitystä sillä, onko toissijaisessa vastuussa itsenäinen kiinteistö, määräala vai lohkokiinteistö. Näin ollen seuraavassa käytetään yleisesti ilmaisua *kiinteistö*, joka sisältää niin itsenäisen kiinteistön, määräalan kuin lohkokiinteistönkin.

kiinteistöä. Toinen yhteiskiinnitetty kiinteistö (muu kuin lohkokiinteistö) on aina mahdollista vetää mukaan täytäntöönpanomenettelyyn, sillä tällainen kiinteistöhan vastaa JB 6:10 mukaisen vastuujärjestyksen mukaan joka tapauksessa osasta panttisaatavaa ennen alkuperäistä täytäntöönpano-objektia. Jos kiinteistö myydään pantinhaltijan saatavan suorittamiseksi, myös kiinteistö, joka vastaa panttisaatavasta täytäntöönpanon kohteena olevan kiinteistön jälkeen, voidaan vetää mukaan täytäntöönpanomenettelyyn. Vaikka täytäntöönpanon hakija olisi yhteiskiinnitykseen perustuvan panttioikeuden haltija, hän voi myös itse vaatia toisen kiinteistön vetämistä mukaan täytäntöönpanomenettelyyn, jos hän on alun perin rajoittanut hakemuksensa vain tiettyyn kiinteistöön. Ks. *Gregow* 1996 s. 291–293, *Walén – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 500–505 ja *Jensen* 2001 s. 191–192. Mukaanvetämismahdollisuus johtaa siihen, että täytäntöönpanomenettely voidaan kohdistaa sellaiseenkin yhteiskiinnitettyyn kiinteistöön, jota koskevaa varsinaista täytäntöönpanoperustetta pantinhaltijalla ei ole.

⁸⁷ Korkein oikeus kiinnitti jo 1930-luvulla huomiota (antamassaan lausunnossa) eräisiin tuolloin esitettyjä lohkotilan toissijaisvastuuta koskeviin käytännöllisiin ongelmiin. Ks. HE 1936:24 s. 11–13. Tästä syystä toissijaisvastuuta ei vielä tuolloin toteututtakaan.

⁸⁸ Ks. HE 1994:120 s. 152. – MK 17:9:n perusteluissa on todettu, että koska kaikki kiinteistöt voidaan tarvittaessa myydä panttioikeuden toteuttamiseksi, kiinteistöjen keskinäisen etusijan määrittäminen ei heikennä velkojan asemaa. Ks. HE 1994:120 s. 115. Näkemystä voidaan kritisoida. Velkojan asemaan ei vaikuta pelkästään se, että kaikki kiinteistöt edelleen vastaavat saatavasta, vaan myös kiinteistöjen realisointijärjestyksen ja -mahdollisuuden määräytyminen. Kuten jäljempänä korpukselkistissä havaitaan, vastuuporrastus voi täytäntöönpanollisesti heikentää panttivelkojan asemaa viivästyttämällä täytäntöönpanoa, mikäli ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisoinnissa ilmenee ongelmia. Tämä tarkoittaa, että vastuuporrastus vaikuttaa myös panttioikeuden realisointielementin tehokkuuteen.

Lisäksi kun laissa nimenomaan omistuksen hajaantumisesta seuraa täytäntöönpanollisesti yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen käsittely erillisinä myyntikohteina (UL 5:37a.1), alun perin yhden käyttöyksikön muodostaneiden yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen omistuksen hajaantuminen ja siitä seuraava vastuuporrastus voi periaatteessa johtaa panttivelkojan aseman heikkenemiseen. Tämä on tilanne etenkin silloin, jos kiinteistöjen myynti yhtenä kokonaisuutena olisi omistuksen hajaantumisesta huolimatta edelleen johtanut parempaan realisointitulokseen. Yhteiskiinnityksen omistuksen mahdollinen hajaantuminen on kuitenkin periaatteessa sellainen seikka, johon pantinhaltija voi etukäteen varautua myös panttaussopimuksessa esim. niin, että yhteiskiinnitetyn kiinteistön omistajanvaihdos on luoton irtisanomisperuste. Luoton irtisanomisesta panttikohteen omistajanvaihdon perusteella ja tällaisen ehdon kohtuullisuudesta yleensä ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 504.

Sen sijaan vaikka maakaassa myös kiinteistön määräosa on rinnastettu kiinteistöön, eri omistajille kuuluvien saman kiinteistön määräosien vastuuseen liittyy tiettyjä erityispiirteitä. Tästä syystä kiinteistön määräosien välistä vastuuta ja ylipäättään vastuuporrastuksen soveltuvuutta sekä hypoteekikanteen kohdistamista määräosiin tarkastellaan yksityiskohtaisemmin erikseen jäljempänä jaksossa 5.4.4.

MK 17:9.2 ja MK 17:9.3 sisältävät *aineelliset säännökset* eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäisen vastuun määräytymisestä. Realisointimenettelyä koskevat *menettelyohjeet* ovat puolestaan ulosottolaissa (erit. UL 5:37a:ssä, mutta myös UL 5:37b–c:issä); näiden UL:n säännösten avulla toteutetaan käytännössä MK 17:9:n säätämä eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen aineellinen vastuujärjestys.⁸⁹

Kuten edellä samalle omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen yhteydessä jo todettiin, yhteiskiinnitysvastuun lähtökohtana on aina se, että panttioikeus kohdistuu *täysimääräisenä* jokaiseen yhteiskiinnityksen kohteena olevaan kiinteistöön sekä pantatusta kiinteistöstä kiinteistönmuodostamistoimituksessa muodostettuun kiinteistöön (MK 17:9.1). Silloin kun kiinteistöt kuuluvat eri omistajille, *ensisijaisessa vastuussa* yhteiskiinnitykseen perustuvasta panttioikeudesta on kuitenkin *velallisen omistama kiinteistö*. Muulle kuin velalliselle kuuluva kiinteistö vastaa vain siitä määrästä, jota ei saada perittyä ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä (MK 17:9.2). MK 17:9.2 koskee sanamuotonsa mukaan vain henkilökohtaisessa vastuussa olevaa velallista. Mikäli panttaussitoumuksen antaja ei ole henkilökohtaisessa velkavastuussa velasta (kyseessä on esim. vierasvelkapanttaus), voidaan kuitenkin analogisesti lähteä siitä, että ensisijaisessa vastuussa on *panttaussitoumuksen antaneen henkilön omistuksessa oleva kiinteistö* ja muille omistajille siirtyneet yhteiskiinnityksen alaiset kiinteistöt ovat vain toissijaisessa vastuussa. Tätä tulkintaa voidaan perustella sillä, että MK 17:9:n tarkoituksena on suojella *sivullista* eli sellaista henkilöä, joka ei itse ole sitoutunut panttivastuuseen vaan joutunut vastuuseen nimenomaan *hankkimalla yhteiskiinnitetyn kiinteistön tai osan ennestään kiinnitetystä kiinteistöstä*.⁹⁰

Pantatusta kiinteistöstä luovutettujen määräalojen ja lohkokiinteistöjen omistajia suojaa MK 17:9.3. Jos henkilökohtaisessa velkavastuussa oleva henkilö ei omista yhtään yhteiskiinnitetystä kiinteistöistä tai jos hänen omistamas-

⁸⁹ De lege ferenda ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmatta vaihetta koskevan oikeusministeriön lainvalmisteluosaston ehdotuksen mukaan myös eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen realisointia koskevat säännökset on tarkoitus säilyttää vähäisin tarkistuksin sisällöllisesti nykyisellään. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 160–162.

⁹⁰ Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 507–508. Ks. myös *Kartio* LM 1995 s. 1249, joka toteaa, että MK:ssa pyritään kiinnitetystä kiinteistöstä luovutettuja määräaloja sekä niistä muodostettuja lohkokiinteistöjä ja tontteja niin pitkälle kuin suinkin suojaamaan vastuulta, joihin niiden omistajat eivät ole henkilökohtaisesti sitoutuneet.

taan kiinteistöstä saatu kauppahinta ei riitä yhteiskiinnityssaataavan maksamiseen, *kantakiinteistö* on vastuussa panttisaataavasta ennen määräaloja ja lohko-kiinteistöjä. Kantakiinteistön ensisijainen vastuu säilyy, vaikka kiinteistö luovutettaisiin uudelle omistajalle.⁹¹ Määräalojen ja lohkotilojen keskinäinen vastuu määräytyy *lainhuudatushetken mukaan* niin, että myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö vastaa aikaisemmin lainhuudatettua kiinteistöä. Jos määräaloja tai lohkokiinteistöjä ei ole lainhuudatettu lainkaan tai jos lainhuutoa on haettu samana päivänä, myöhemmin luovutettu kiinteistö vastaa ennen aikaisemmin luovutettua kiinteistöä.

MK 17:9.3:n ilmaisemaa vastuuporrastusta voitaneen soveltaa analogisesti myös tilanteeseen, jossa kyse on yhteiskiinnityksen kohteena olevien *kokonaisten kiinteistöjen luovutuksesta* ja luovutettujen kiinteistöjen välisestä keskinäisestä vastuuporrastuksesta.⁹² Näin siitä huolimatta, että MK 17:9.3 koskee sanamuotonsa mukaan vain pantatusta kiinteistöstä luovutettujen *määräalojen ja lohkokiinteistöjen* välistä vastuuporrastusta. On vaikea perustella luovutettujen kiinteistöyksikköjen keskinäisen vastuun määräytymisen osalta mitään reaalista eroa sen suhteen, onko kiinnitetystä kiinteistöstä luovutettu määräaloja (jälkiperäinen yhteiskiinnitys) vai jo alun perin yhteiskiinnitettyjä itsenäisiä kiinteistöjä (alkuperäinen yhteiskiinnitys). Lisäksi myös kokonaisten kiinteistöjen vastuun järjestämisen osalta on relevantti sama peruste, joka on taustalla määräalojen keskinäisen vastuuporrasjärjestelyn sitomisessa lainhuudon hakemiseen. Toisin sanoen tavoite suosia mahdollisimman nopeaa omistusoikeuden kirjaamista lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Näin ollen velalliselle kuuluvat kiinteistöt ovat ensisijaisessa vastuussa, ja luovutettujen kiinteistöjen keskinäinen vastuuporrastus määräytynee soveliaimmin lainhuudatusajankohtien (toissijaisesti luovutusajankohtien) mukaisesti.

Edellä mainittuja vastuuporrastussääntöjä pohjalta voidaan havaita MK 17:9:stä käyvän epäsuorasti ilmi, että kiinteistöillä *ei ole keskinäistä vastuujärjestystä* kahden edellytyksen täytyessä: 1) kukaan kiinteistönomistaja ei ole henkilökohtaisessa velkavastuussa tai he kaikki ovat velallisia ja 2) yhteiskiinnitystilanne on syntynyt joko alun perin vahvistettuna tai kiinnitetyn kiinteistön halkomisen seurauksena.⁹³

⁹¹ Ks. HE 1994:120 s. 115.

⁹² Ks. *Havansi* 1996a s. 175. Samoin *Lindfors* 1999 s. 21 ja *Mali* LM 2004 s. 306–307. Vrt. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 508–509.

⁹³ Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 537.

5.4.3.2 Suoritusvaatimuksen rajoittaminen osaan yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä – ongelmanasettelu ja oikeuskirjallisuudessa esitettyjä näkökantoja

MK 17:9:n esitöiden perusteella on selvää, että pantinhaltija voi eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen vastuuporrastuksesta huolimatta ajaa hypoteekkikannetta, joka kohdistuu samalla kertaa *kaikkiin* panttivastuussa oleviin kiinteistöihin.⁹⁴ Estettä ei myöskään ole sille, että suoritusvaatimus kohdistetaan *pelkästään ensisijaisessa* vastuussa olevaan kiinteistöön. Edellä mainitut kanteethan eivät johda ristiriitaan laissa säädetyn vastuujärjestyksen kanssa.⁹⁵ Sen sijaan ongelmallinen tilanne syntyy nimenomaan silloin, jos pantinhaltija rajoittaa hypoteekkikanteensa *pelkästään toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön* (tai rajaa jotenkin muutoin kanteensa niin, että suoritusvaatimus ei kohdistu ollenkaan ensisijaisesti vastuussa olevaan kiinteistöön). Syynä pyrkimykseen ohittaa laissa säädetty vastuujärjestys voi olla esim. se, että saatava on varmimmin ja nopeimmin yhdellä kertaa perittävässä muusta kuin ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä. Tämä voi puolestaan johtua mm. siitä, että vastuujärjestyksessä jäljempänä oleva kiinteistö on huomattavasti arvokkaampi ja/tai helpommin realisoitavissa kuin ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö. Tällöin esille nouseva kysymys on, voiko pantinhaltija menestyä yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvalla hypoteekkikanteella.

Periaatteessa MK 17:9:n mukainen vastuuporrastus olisi mahdollista toteuttaa myös niin, että velkoja saisi periä saatavansa eri omistajille kuuluvista yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä haluamassaan järjestyksessä. Vastuuporrastuksessa myöhemmällä sijalla olevan kiinteistön omistajan asema turvattaisiin siten, että hänelle syntyisi (panttioikeuden turvaama) *takautumisoikeus* ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön nähden määrästä, joka toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä on maksettu velkojalle (siis samaan tapaan kuin nykyisin yhteiskiinnitetyn kiinteistön tultua realisoituksi muun kuin yhteiskiinnityksen turvaaman saatavan suoritukseksi, ks. UL 5:37b).⁹⁶ Tällöin vastuuporrastuksen toteutta-

⁹⁴ Ks. HE 1994:120 s. 115. Tältä osin voidaan pitää puutteena, että ainoastaan MK 17:9:n perusteluissa todetaan se, että MK 17:9 ei estä kanteella hakemasta suoritusuomiota yhtäaikaan kaikkiin panttina oleviin kiinteistöihin. TakL:ssa vastaavan tilanteen varalta on nimenomainen säännös (TakL 36.1 § verr. 41 §:ään). Ruotsissakin on Suomen MK 17:9.3:a vastaavan JB 6:11.2:n osalta nimenomaisesti JB 6:11.3:ssa todettu, että ”[a]ndra stycket hindrar inte att borgenären söker betalning samtidigt ur stamfastighet och avstyckad fastighet”.

⁹⁵ Jos alun perin kaikki yhteiskiinnitetyt kiinteistöt kuuluvat eri omistajille silloin, kun pantinhaltija ryhtyy perintätoimiin, eikä kukaan näistä kiinteistöjen omistajista ole velallinen (tai kaikki ovat velallisia), pantinhaltija saa kohdistaa perintävaatimuksensa haluamaansa kiinteistöön (arg. UL 5:37a.3). Tässä tilanteessahan kiinteistöjen välille ei ole laissa määrätty vastuuporrastusta. Mikäli kyseessä on lohkominen nojalla syntynyt yhteiskiinnitys, kantakiinteistö vastaa panttioikeudesta ensisijaisesti.

⁹⁶ Ks. myös *Brækhus* II 2000 s. 187–190. Regressioikeudella pyritään siis neutralisoimaan velkojan valintaoikeuden mahdollisesti aiheuttama epäoikeudenmukainen vastuujärjestys.

minen tapahtuisi jälkikäteisesti, kun nykyisessä systeemissä sen toteuttamiseen pyritään jo velkojan perintätoimien yhteydessä.

Voimassa olevassa laissa omaksutun vastuuporrastuksen etukäteisen huomioimisen etuna on, että toissijaisessa vastuussa oleva pantinhaltija säilyttää automaattisesti panttikohteen omistuksessaan, jos ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö riittää panttisaatavan kattamaan. Sen sijaan jälkikäteisessä vastuuporrastuksessa toissijaisessa vastuussa oleva pantinomistaja olisi turvattu ainoastaan rahamääräisesti, mikäli pantinhaltija olisi ottanut suorituksen toissijaisesta pantista ja ensisijaista panttia ei ole (osaksi tai kokonaan) tarvittu panttisaatavan suoritukseksi. Jälkikäteinen vastuuporrastus olisi siten pantinantajan kannalta epäedullisempi vaihtoehto.

Havansi on lähestynyt toissijaiseen panttivastuuseen rajoitetun kiinteistöhypoteeknikanteen ongelmaa *prosessioikeudellisena väittämistaakkakysymyksenä* (ja siis yleisemmällä tasolla prosessioikeudelliseen määräämisperiaatteeseen liittyvänä kysymyksenä). Kyse on tällöin siitä, onko tuomioistuimen ex officio otettava huomioon kiinteistöjen porrastettu vastuujärjestys vai vaatiiko vastuujärjestyksen huomioiminen, että vastaaja vetoaa siihen. *Havansi* katsoo vastuujärjestyksen kuuluvan asianosaisten disponointivallan piiriin. Tästä hänen mukaansa seuraa, että toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan tulee vedota vastuun toissijaisuuteen, jos hän tätä etua haluaa.⁹⁷ Mikäli pantinomistajan panttivastuun toissijaisuutta koskeva väite hyväksytään, seurauksena on yksinomaan toissijaisessa panttivastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan kanteen hylkääminen.

Täytäntöönpanollisesti *Havansin* lähtökohta merkitsee, että tuomioistuimen antama kanteen hyväksyvä ja pelkästään toissijaiseen vastuuseen perustuva tuomio on pantava täytäntöön sellaisenaan ilman, että vastuuporrastusta voitaisiin enää huomioida täytäntöönpanovaiheessa. Ulosottomiehen on siis realististava toissijainen kiinteistö panttisaatavan suoritukseksi täytäntöönpanoperusteen mukaisesti UL 5:37a:ssä säädetty myyntijärjestys sivuuttaen. Ulosottomies ei voi jättää panematta täytäntöön asianmukaista lainvoimaista suoritustuomiota, jossa saatava on määrätty maksettavaksi yksilöidystä panttikohteesta.⁹⁸ Yhteiskiinnitys otetaan huomioon velkojainluettelossa ja alinta hyväksyttävää tarjousta määriteltäessä täysimääräisenä. Näin ollen kun suorituksen hakemista toissijaisesti vastuussa olevan kiinteistön arvosta (rajoitettu kanne) tarkastellaan kokonaisuudessaan (oikeudenkäynti ja täytäntöönpano), *Havan-*

⁹⁷ *Havansi* 1996a s. 298.

⁹⁸ Ks. *Havansi* 1996a s. 317–318, jossa todetaan, että toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistaja ei voi enää ulosottomenettelyssä vedota (ts. riitauttaa ulosottoasiaa) toissijaisvastuuseen, jos jo ulosottooperusteissa/hypoteekkituomiossa panttikohde on tullut rajatuksi vain tähän toissijaisobjektiin.

sin omaksuma kanta johtaa (etukäteisen⁹⁹) toissijaisvastuun periaatteen syrjäytymiseen, jollei toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistaja vetoa siihen jo oikeudenkäyntivaiheessa. Toissijaisvastuu siis kuuluisi oikeudenkäynnissä kokonaan määräämisperiaatteen piiriin.

Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander on käsitellyt esillä olevaa ongelma-kokonaisuutta varsin kursorisesti ja toteaa, että yksityiskohtaiset menettelysäännökset maakaaren uusien periaatteiden toteuttamisesta puuttuvat. Vastuun toissijaisuus on mahdollista jättää joko ulosottomiehen selvitettäväksi ulosotto-menettelyssä tai lähteä siitä, että tällainen rajoitettu kanne hylätään jo käräjä-oikeudessa. *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* ei ota vastuukysymyksen selvittämiseen selkeää kantaa mutta toteaa vastuun toissijaisuuden huomioi-mista jo käräjäoikeudessa puoltavan sen, että ratkaisu tapahtuu periaatteessa pätevämmässä lainkäyttöelimessä ja sen, että keskeinen ulosoton periaate eli ulosottoperusteen sitovuus säilyy tehokkaana.¹⁰⁰

Myöskään *Jokela – Kartio – Ojanen* ei ole yksityiskohtaisemmin tarkastellut kanteen rajoittumista toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön ja tällaisen kanteen hyväksyttävyyttä. He ovat yleisellä tasolla todenneet, että ”[h]aaste-hakemuksessa on syytä ottaa huomioon laissa säädetty kiinteistöjen keskinäi-nen vastuujärjestys. Tuomiotahan ei voida panna täytäntöön, jos ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei ole ensin myyty.”¹⁰¹ Lausumasta ei voi tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä. Se näyttäisi kuitenkin viittaavan siihen suuntaan, että tuomio olisi annettavissa yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä vastaan (muutoinhan ei olisi olemassa tuomiota, jota ei voitaisi panna täytäntöön).¹⁰²

5.4.3.3 Vastuuporrastuksen prosessuaalinen sisältö ja merkitys

Ennen kuin siirrytään yksityiskohtaisemmin tarkastelemaan vastuuporrastuk-sen huomioimista hypoteekkiprosessissa, on ensin syytä selvittää tarkemmin,

⁹⁹ Vaikka *Havansin* omaksuma lähtökohta siis johtaa etukäteisen toissijaisvastuun syrjäytymi-seen, hän ei ole erityisesti kiinnittänyt huomiota mahdollisuuteen toteuttaa toissijaisvastuu jälki-käteisestikään.

¹⁰⁰ *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002 s. 391–392. – Ulosottomies on sidottu ulosotto-perusteen määräyksiin ensisijaisen ja toissijaisen vastuun suhteesta samoin kuin ulosottoperus-teen määräyksiin ensisijaisessa vastuussa ja toisaalta toissijaisessa vastuussa olevasta tahosta. Ks. *Koulu* 1988 s. 58.

¹⁰¹ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 575.

¹⁰² *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 575 toteaa myös, että lähtökohtaisesti kiinteistöjen keski-näinen etusijajärjestys kuuluu ratkaistavaksi täytäntöönpanovaiheessa. Käytännössä tuomioistui-met kuitenkin selvittävät vastuuporrastuksen jo kannetta käsiteltäessä. Toissijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä annettavaan tuomioon sisällytetään lausuma, että tuomio on pantavissa täytäntöön vasta ensisijaisesti vastuussa olevan kiinteistön myynnin jälkeen.

mistä MK 17:9:n mukaisessa vastuuporrastuksessa perimmiltään on kysymys. MK 17:9:n säännös kiinteistöjen keskinäisestä vastuujärjestyksestä yhteiskiinnitystilanteessa on *aineellisen oikeuden sisältöä koskeva säännös*. Määrätesään yhteiskiinnitettujen kiinteistöjen keskinäisen panttivastuun sisällöstä se samalla kuitenkin säätelee myös keskeisesti yhteiskiinnityspantteihin kohdistuvaa perintämenettelyä.

MK 17:9:n mukainen vastuuporrastus sisältää *kollisionratkaisuelementin* ja kollisoratkaisuun liittyvänä *panttioikeuden erääntymistä säätelevän elementin*. Elementit kytkeytyvät tiiviisti toisiinsa; kollisionratkaisu johtaa samalla eri kiinteistöjen panttivastuiden erilaiseen keskinäiseen erääntymisajankohtaan.

Kollisionratkaisuelementti määrää järjestyksen, jonka mukaisesti velkojalla on oikeus saada suoritus yhteiskiinnitetyistä eri omistajille kuuluvista kiinteistöistä.¹⁰³ MK 17:9:ssä on siis kyse tietyn kiinteistön vastuun suhteesta jokin toisen kiinteistön vastuuseen (taloudellisesta vastuukollisiosta). Kiinteistöjen välisen vastuun ratkaisu on sidottu siihen, *kuka kiinteistön omistaa* (velallinen/ulkopuolinen) sekä kiinteistönmuodostustilanteessa myös osin siihen, *mikä on kiinteistön kiinteistöjaotuksellinen status* (kantatila/lohkotila tai määräala).¹⁰⁴ Kunkin kiinteistön vastuumäärä ja ylipäätään se, joutuuko kiinteistö vastamaan yhteiskiinnityksen turvaamasta saatavasta, selviävät konkreettisesti ja lopullisesti vasta ulosottoviranomaisen toimittamassa pakkotäytäntöönpanossa.¹⁰⁵

Tältä osin voidaan viitata eräänlaiseen käänteiseen analogiaan etuoikeuksien kanssa. Etuoikeusjärjestys ratkaisee varallisuus-oikeuksien kollisiot pakkotäytäntöönpanossa. Etuoikeusjärjestys aktualisoituu silloin, kun useampi kilpailevan oikeuden subjekti haluaa toteuttaa saatavansa yhtäaikaan samasta omaisuuskohteesta eikä tämä omaisuuskohteeseen riitä tyydyttämään kaikkia näitä saatavia.¹⁰⁶ Kyse on siis *samaan kiinteistöön kohdistuvien eri panttioikeuksien* (ja mahdollisten muiden varallisuus-oikeuksien) *välisen kollision ratkaisusta*. MK 17:9:n mukaisessa vastuuporrastuksessa on tavallaan kyse päinvastaisesta tilanteesta: *saman panttioikeuden rasittamien eri kiinteistöjen välisen vastuun ratkaisemisesta*. Saatavan tyydyttämiseksi on käytettävissä useita kiinteistöjä, mutta kaikkia näitä ei välttämättä tarvita velan maksamiseksi. Koska henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan velallisen omistamat kiinteistöt on oikeudenmukaista käyttää suoritukseksi ennen ulkopuolisten omistamia kiinteistöjä, kiinteistöjen välinen vastuu on ratkaistu vastuuporrastuksella.

¹⁰³ Ks. HE 1994:120 s. 115.

¹⁰⁴ Kiinteistön omistussuhde ja kiinteistöjaotuksellinen status ovat siis MK 17:9:n mukaiset *kollisionratkaisukriteerit*.

¹⁰⁵ Luonnollisesti jo etukäteen kannetta vireillepantaessa voi olla ilmeistä, että ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö on niin arvokas, että se riittää koko saatavan suoritukseksi. Epävarmoissa tilanteissa tietyn kiinteistön riittävyys saatavan suoritukseksi kuitenkin selviää lopullisesti vasta, kun kiinteistö on realisoitu.

¹⁰⁶ Ks. *Tepora* 1981 s. 3.

Näin ollen etuoikeusjärjestys siis ratkaisee *velkojapuolen kollisiot* eri velkojien välillä, kun taas vastuujärjestys ratkaisee eri *vastuutahojen väliset kollisiot*.

MK 17:9:n mukainen kollisionratkaisu liittyy oleellisesti panttivastuun erään-
tymiseen, koska yhteiskiinnitettyjen eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen kes-
kinäinen panttivastuu konkretisoituu käytännössä eri aikaan. Toissijaisessa vas-
tuussa olevan kiinteistön vastuuta (ts. suoritusvastuun sisältöä) ei voida määri-
tellä, ennen kuin on selvinnyt se määrä, joka on saatu suoritukseksi ensisijai-
sesti vastuussa olevasta kiinteistöstä. Pantinhaltijalla on oikeus saada suoritus
toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä *vasta sen jälkeen*, kun ensisijai-
sessa vastuussa oleva kiinteistö on *realisoitu* ja jos ensisijaisessa vastuussa
olevasta kiinteistöstä saatava suoritus *ei kata* velkojan koko saatavaa.¹⁰⁷ MK
17:9.2:n ja 17:9.3:n mukaan toissijaisessa vastuussa olevien kiinteistöjen vas-
tuu onkin siis itse asiassa *täytevastuuta*, ja tällainen toissijaisessa vastuussa
oleva kiinteistö on faktisesti *täytevakuutena*.¹⁰⁸ Näin ollen yhteiskiinnitetyn
kiinteistön luovutuksella on varsin huomattava vaikutus alkuperäisen panti-
oikeuden sisältöön ja erityisesti *pantinhaltijan perintäoikeudelliseen asemaan*.

Vastuuporrastuksen voidaan sanoa myös olevan eräänlainen *toisen asteen
erääntymiskysymys*: itse yhteiskiinnitysvastuun erääntyminen tapahtuu nor-
maalien panttioikeudellisten erääntymisperiaatteiden mukaan, mutta MK 17:9
säätlee yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen *keskinäisen vastuun* erääntymistä.
Kyseessä on siis sopimus- tai lakiperusteisen (esim. MK 17:7) erääntymis-
ehdon lisäksi laissa asetettu lisäedellytys (ehto) eri omistajille kuuluvien yhe-
teiskiinnitettyjen kiinteistöjen panttivastuun keskinäiselle erääntymiselle.

Erääntymiskysymyksen osalta voidaan viitata analogiaan TakL:n mukai-
sen vierasvelkapantin perintämenettelyssä silloin, kun velasta on vas-
tuussa myös velallisen itsensä antama pantti. TakL 40.2 §:n (verr. TakL
23 §:ään)¹⁰⁹ mukaan pantinhaltija saa vaatia vierasvelkapantinantajalta
suoritusta a) vasta, kun velallisen itsensä antama vakuus on myyty tai b)
kun ulosotossa on todettu, että vakuuden myynnille on este taikka c) jos
vierasvelkapantinantaja päävelan eräännyttyä ilmoittaa, ettei hän vaadi

¹⁰⁷ Ks. myös HE 1998:189 s. 76, jossa todetaan, että ”[p]antti-velkojan on mainitun säännöksen
[eli MK 17:9:n] perusteella myytävä velallisen kiinteistö *ennen kuin* perintä voidaan kohdistaa
jollekin toiselle luovutettuun määräraalaan tai lohkokiinteistöön”. (Kurs. ja lisäys tässä.)

¹⁰⁸ Täytevakuus tarkoittaa nimenomaan sitä, että velkojan on ensin realisoitava ensisijaisessa
vastuussa oleva vakuus ja vasta tämän jälkeen velkoja voi vaatia täytevakuuden antajalta puuttu-
van määrän. Ks. *Aurejärvi* 2001 s. 16–20, *Saarnilehto – Hemmo – Kartio* 2001 s. 1119 ja 1135
sekä *Walin* 2002 s. 33 (joissa käsitellään kylläkin täytetakausta, mutta samat periaatteet pätevät
yleisemminkin täytevakuuteen).

¹⁰⁹ Huomattakoon, että TakL 23 § ja 40 §, jotka ovat tältä osin relevantteja, koskevat jo
otsikointinsakin mukaan nimenomaan vakuuksien (täytetakuksen ja toisaalta panttioikeuden)
erääntymistä.

velallisen antaman vakuuden myyntiä.¹¹⁰ Tämä tarkoittaa, että vierasvelkapantinantajan suoritusvelvollisuus ei eräänny, ennen kuin jokin em. seikoista on aktualisoitunut. Asiallisesti vierasvelkapantinantajan vakuus on nimenomaan täytevakuus silloin, kun saatavan vakuutena on myös velallisen itsensä antama pantti.

TakL 36 §:n (verr. TakL 41 §:ään) nimenomaisen säännöksen nojalla pantinhaltijan kanne voidaan käsitellä samassa oikeudenkäynnissä, jossa päävelalliselta vaaditaan suoritusta, vaikka vierasvelkapantinantajan suoritusvelvollisuus ei vielä olekaan alkanut (eli vierasvelkapanttioikeus ei vielä ole erääntynyt). Ilman tätä erityissäännöstä vierasvelkapantinantajan vastuun erääntymättömyys johtaisi kanteen hylkäämiseen ennenaikaisena. Käytännössä TakL:n mukainen vierasvelkapantinantajan vastuu ja MK 17:9:n mukainen ei-henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan yhteiskiinnitetyn kiinteistön omistajan vastuu ovat identtiset: kummankin vastuu on *täytevastuu*. Täytevastuu on samalla *toissijaista vastuuta*, koska velkoja ei heti päävelan erääntymistä voi vaatia suoritusta vakuuden antajalta.

On huomattava, että TakL:n (vierasvelkapantista koskevia) säännöksiä ei sovelleta kuin rajoitetusti¹¹¹ siinä tilanteessa, että panttioikeus toisen velasta on syntynyt *henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan velallisen luovutettua omistamansa ja pantiksi antamansa omaisuuden jollekin toiselle* (uudelle omistajalle, ks. TakL 42 §). TakL:n nojalla onkin siten erotettavissa *varsinainen vierasvelkapanttivastuu*, jossa pantin antaa jo alun perin joku muu kuin velallinen itse,¹¹² ja *jälkikäteinen vierasvelkapanttivastuu*, joka syntyy henkilökohtaisen velallisen itsensä pantaaman omaisuuden siirtyessä uuden omistajan haltuun.¹¹³ Lähtökohtana TakL:ssa on, että omistajanvaihdoksesta ja näin syntyvästä jälkikäteisestä vierasvelkapanttivastuusta huolimatta panttioikeus säilyy voimassa *entisen sisältöisenä* eikä omistusoikeuden siirtyminen heikennä pantinhaltijan oikeuksia.¹¹⁴ Tämä tarkoittaa käytännössä myös, että sil-

¹¹⁰ On huomattava, että tästä voidaan sopia pantaussitoumuksessa myös toisin, jollei kyseessä ole TakL 3.2 §:ssä tarkoitettu asuntovakuus.

¹¹¹ Sovellettavaksi tulevat tiedonantovelvollisuutta koskevat säännökset (TakL 4.2, 13 ja 14 §).

¹¹² Varsinainen vierasvelkapanttivastuu säilyy voimassa myös, vaikka varsinainen vierasvelkapantinantaja luovuttaa panttikohteen uudelle omistajalle.

Walin 2002 s. 312 (ks. myös s. 316) käyttää varsinaisesta vierasvelkapantista nimitystä ”vierasvelkapantti suppeassa merkityksessä”.

¹¹³ Jos luovutuksen perusteella panttiesineen omistajaksi tullut oikeussubjekti rinnastettaisiin suoraan varsinaiseen vierasvelkapantinantajaan, TakL 42 § olisi tarpeeton. Lisäksi TakL:n 2 §:n 8-kohdan mukaan vierasvelkapanttauksella tarkoitetaan TakL:ssa nimenomaan sellaista sitoumusta, jonka perusteella *sitoumuksen antaja antaa omaisuuttaan* velkojalle toisen henkilön veloitteen suorittamisen vakuudeksi. Vierasvelkapantti TakL:n mukaan on nimenomaan *pantaussitoumuksen antajan omistama pantti*.

Yleensä oikeustieteessä ei ole juurikaan eroteltu sitä, syntyykö vierasvelkapantti alkuperäisenä vierasvelkapanttauksena vai niin, että panttikohde myöhemmin siirtyy velalliselta uudelle omistajalle, joka ei ole henkilökohtaisessa velkavastuussa. Molempia tilanteita on käsitelty varsin pitkälti samalla tavoin. Ks. *Arnholm* 1962 s. 20–21, *Havansi* 1996a s. 218 ja *Walin* 1998 s. 34. TakL:ssa nämä tilanteet on kuitenkin erotettu toisistaan.

¹¹⁴ Ks. HE 1998:189 s. 24: ”Omistajanvaihdos ei vaikuttaisi pantausten sisältöön, mutta säännöksiin varmistettaisiin pantin omistajan oikeus saada tietoja velan hoidosta ja velallisen taloudellisesta tilanteesta.” Ks. myös *Walin* 2002 s. 317.

loin kun jonkin panttikohteen luovutuksesta huolimatta saatavan vakuudeksi jää edelleen velallisen itsensäkin omistama pantti, pantinhaltija voi periä saatavansa panttikohteista haluamassaan järjestyksessä. Sen sijaan varsinaisen vierasvelkapanttivastuun tilanteessa velallisen itsensä antama pantti on TakL 40.2 §:n (verr. 23 §:ään) mukaan realisoitava ennen kuin vierasvelkapantti voidaan käyttää saatavan suoritukseksi.¹¹⁵

MK 17:9:n mukainen vastuuporras muistuttaa läheisesti nimenomaan sitä, miten *varsinaisen vierasvelkapantin ja velallisen itsensä antaman pantin* välinen vastuu sekä velkojan vierasvelkapanttiin kohdistuva perimisoikeus on TakL:ssa säädelty. Näin siitä huolimatta, että vastuuporras syntyy kuitenkin samalla tavalla kuin jälkikäteinen vierasvelkapanttivastuu.¹¹⁶ Koska jälkikäteiseen vierasvelkapanttivastuuseen ei sovelleta TakL:n varsinaisen vierasvelkapantin toissijaisuussäännöksiä suhteessa

Jos velallisen luovuttaessa esim. toisen panttaamistaan panttikohteista tertiukselle pidettäisiin ko. kohdetta tämän jälkeen vierasvelkapanttina, sen vastuu olisi lähtökohtaisesti toissijaista velalliselle mahdollisesti jääneeseen panttikohteeseen verrattuna. Tällöin pantinhaltijan täytännöpanollinen asema heikentyisi siitä, mitä se alun perin oli. Lisäksi voidaan todeta, että pantin uudella omistajalla on ollut mahdollisuus ostaessaan ko. panttikohteen pantiksipanijalta varautua esinevastuun muuttumattomana jatkumiseen ja vaatia panttivastuun huomioimista kauppahinnassa. Tällöin luovutuksensaaja ei välttämättä ole tehnyt samanlaista taloudellista uhrausta, kuin jos hän olisi asettanut jo alun perin omaan varallisuuspiiriinsä kuuluneen objektin pantiksi velallisen saatavasta.

¹¹⁵ TakL 40 § koskee otsikointinsa ja perustelujensa (ks. HE 1998:189 s. 73–74) mukaan nimenomaan varsinaista TakL:n mukaista vierasvelkapanttaustilannetta. Perusteluissa todetaan, että ”[p]lykälän 2 momentissa säädetään velallisen antaman vakuuden ja vierasvelkapantin keskinäisestä vastuujärjestyksestä”. Kuten todettua, se mitä vierasvelkapanttauksella TakL:ssa tarkoitetaan, on määritely TakL 2 §:n 8-kohdassa.

TakL 40.2 §:n sanamuoto ei kyllä sinällään asettaisi estettä tulkita säännöstä niinkin, että säännös koskisi myös tilanteita, joissa tertiüs on joutunut panttivastuuseen hankittuaan vakuutena olevan pantin velalliselta ja myös velallisen itsensä omistukseen on edelleen jäänyt saatavan vakuutena oleva pantti. Koska panttikohteen muuttuminen luovutuksen perusteella täytevakuudeksi on huomattava heikennys pantinhaltijan asemaan, TakL 40.2 §:n soveltaminen pantin luovutustilanteeseen ilman, että TakL:n esitöissä on edes pidetty silmällä tällaista mahdollisuutta, ei ole perusteltua. Ks. myös *Walin* 2002 s. 317. Niin ikään on huomattava, että mikäli TakL 40.2 §:ää sovellettaisiin luovutustilanteissa, pantinhaltijan aseman turvaaminen edellyttäisi ainakin myös TakL 36 §:n soveltamista, jotta pantinhaltija voisi edes vaatia samassa oikeudenkäynnissä suoritusta sekä velallisen omistamasta pantista että luovutetusta pantista. TakL 42 §:n mukaan ainoat luovutustilanteissa (kun velallinen luovuttaa omistamansa pantin) sovellettavat TakL:n säännökset ovat kuitenkin vain tiedonantovelvollisuutta koskevat säännökset.

Mikäli luovutettu panttikohte käytetään panttisaatavan suoritukseksi, luovutuksensaajalle voi kuitenkin syntyä oikeus saada korvausta perusteettoman edun palautuksena (riippuen siitä, mitä luovutuksen yhteydessä on sovittu ja esim. miten panttivastuu on huomioitu kauppahinnassa). Tätä voidaan perustella sillä, että panttisaatavan suoritukseksi on käytetty muulle kuin velalliselle kuuluvaa omaisuutta. Ks. UL 5:37b:n esitöissä (HE 1994:120 s. 153) lausuttua. Ks. myös *Walin* 2002 s. 317. Tässä tapauksessa toissijaisvastuu voitaisiin toteuttaa siis vain jälkikäteisesti.

¹¹⁶ On syytä korostaa, että MK 17:9:n vastuuporrastusta ei sovelleta muutoin kuin *yhteiskiinnitystilanteissa* ja kun panttina oleva omaisuus on tullut eri omistajien käsiin. Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 507.

velallisen itsensä antamaan panttiin, MK 17:9:n säännös johtaa *pantti-kohteen luovutustilanteessa* pitemmälle meneviin pantinhaltijan realisoituvallan rajoituksiin kuin TakL:n säännökset.¹¹⁷ Nämä perintämenettelyn rajoitukset MK 17:9:n nojalla ovat samanlaiset kuin rajoitukset TakL 40.2 §:n mukaan. Näin ollen voidaan sanoa, että perintämenettelyssä vastuun toteuttamisen osalta *yhteiskiinnitetyn kiinteistön luovutuksen-saaja ja TakL:n mukainen varsinainen vierasvelkapantinantaja rinnastetaan toisiinsa*, vaikka muutoin jälkikäteisessä vierasvelkapanttivastuussa oleva pantin uusi omistaja on TakL:n mukaan erilaisessa asemassa kuin varsinainen vierasvelkapantinantaja.¹¹⁸

5.4.3.4 Vastuuporrastuksen huomioiminen tuomioistuimessa

Täytäntöönpanoa koskevana kollisionsratkaisukysymyksenä vastuuporrastus olisi luontevaa ratkaista täytäntöönpanovaiheessa. Tätä voidaan perustella sillä, että vasta täytäntöönpanovaiheessa voidaan tehdä eri oikeuksien kattava ja lopullinen keskinäinen selvittely ja että tuomion antamisen jälkeen vastuuporrastus voi poikkeuksellisesti myös muuttua.¹¹⁹ Täytäntöönpanovaiheessa selviää lopullisesti, minkä kiinteistöjen realisointia vaaditaan (ja minkälaisten täytäntöönpanoperusteiden nojalla). Ulosottomiehen on myös huomioitava vastuuporrastusta koskevat UL:n säännökset ex officio, jolloin UL 5:37a:n mukainen realisointijärjestys toteuttaa MK 17:9:n säätämän aineellisen vastuuporrastuksen täytäntöönpanossa.

Ulosottomenettelyä leimaa virallistointimintoisuus. Tämä tarkoittaa, että ulosottomiehen on oma-aloitteisesti ex officio otettava huomioon osapuolten väliset lailliset intressit ja oikeudet.¹²⁰ Ulosottomiehen tulee toteuttaa pakkotäytäntöönpano siinä järjestyksessä kuin ulosottolaki määrittää, jolleivät asianosaiset nimenomaisesti ole toisin sopineet (ks. UL

¹¹⁷ TakL 42 §:n perusteluissa onkin viitattu mm. MK 17:9:ään selvitettyä siitä säännöksiä, jotka on otettava huomioon pantin omistajanvaihdostilanteessa. Ks. HE 1998:189 s. 76.

¹¹⁸ Laissa omaksuttu säätely johtaa siihen, että jos pantinantaja kiinnittää erikseen kaksi omista maansa kiinteistöä, panttaa ne saman saatavan vakuudeksi ja sittemmin luovuttaa toisen kiinteistöistä uudelle omistajalle, pantinhaltijan oikeus periä saatava panttikohteista on erilainen, kuin jos kiinteistöihin olisi vahvistettu yhteiskiinnitys. Yhteiskiinnitystilanteessa toissijaisvastuu toteutetaan etukäteen, kun taas erilliskiinnitystilanteessa toissijaisvastuu voidaan pyrkiä toteuttamaan jälkikäteisesti regressin nojalla.

¹¹⁹ Ks. jäljempänä alaviitteen 163 jälkeen sisennetyssä kappaleessa esitettyä esimerkkiä. – Tuomion antamisen jälkeen tapahtuneet vastuuporrastukseen vaikuttavat muutokset (jälkisattumukset, facta supervenientia) joudutaan joka tapauksessa huomioimaan täytäntöönpanomenettelyssä. Ks. ulosotossa huomioonotettavista jälkisattumuksista *Halila – Havansi* 1986 s. 67–69, *Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Töyrylä* 1987 s. 10, *Koulu* 1988 s. 271–272 ja *Välimaa* 1994 s. 12–13. Jälkisattumuksista yleisesti ks. myös *Lindell* 1993 s. 74–81 ja *Lindell* 2003 s. 331–333.

¹²⁰ Ks. *Ellilä* 1970 s. 398, *Halila – Havansi* 1986 s. 75, *KM* 1998:2 s. 9, *Havansi* 2000 s. 41–42 ja *Linna – Leppänen* 2003 s. 33–36.

5:33).¹²¹ Ulosottomiehen on ex officio mm. hankittava selvityksiä, etsittävä velallisen varallisuutta, otettava huomioon velallista suojaavat ulosmittauskiellot sekä ulosmittausjärjestys-, osoitusoikeus- ja beneficiumym. säännökset ja huomiotava sivullisten oikeuksien suojaaminen.¹²² Niin ikään saatavien etuoikeus otetaan kiinteistöeksekuutioissa huomioon viran puolesta.¹²³ Tätä taustaa vasten on selvää, että myös eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen vastuu- ja realisointijärjestystä säätelevät UL:n säännökset (UL 5:37a–c) ulosottomiehen on otettava huomioon viran puolesta.¹²⁴

Vaikka kollisionratkaisukysymyksenä vastuuporrastus olisi luontevaa ottaa huomioon täytäntöönpanomenettelyssä, vastuuporrastus nousee kuitenkin esille jo tuomioistuinvaiheessa, koska vastuuporrastus on (edellä esitetyin tavoin) myös *esinekohtaisen suoritusvastuun alkamista säätelevä seikka* (ts. aineellisoikeudellinen kysymys). Vastuuporrastuskysymystä voidaankin hypoteekkiprosessin kannalta tarkastella myös nimenomaan *panttioikeudellisen suoritusvastuun erääntymisen yhtenä osatekijänä*. Kun kyseessä nähdään olevan suoritusvastuun alkamiseen vaikuttava (ts. oikeuden perustava¹²⁵) seikka, tämä prosessuaalisesti tarkoittaa, että väittämistaakka (ja näyttötaakka) kyseisen oikeustositseikan osalta kuuluu kantajalle. Velkomisjutussahan *kantajan on vedottava konkreettisiin suoritusvastuun perustaviin tapahtumiin*, ts. niihin seikkoihin, jotka ovat edellytyksenä sille, että velallinen voidaan velvoittaa suoritusvastuuseen (siis myös erääntymiseen).¹²⁶ Kun saamisoikeuden ja panttioikeuden

¹²¹ Ks. *Tepora* 1981 s. 110, jossa todetaan, että kiinteistön pakkohuutokaupassa noudatettava juridinen etuoikeusjärjestys ja myyntiehdot ovat melkein poikkeuksetta ehdottomia. Etuoikeusjärjestyksestä ja myyntiehtoista voidaan kuitenkin myös sopia toisin, kuin mitä laissa on määrätty. UL 5:33:ssä säädetään, että kun velkojain keskinäisestä etuudesta tahi myyntiehtoista sovietaan toisin kuin UL 5 luvussa on määrätty, sopimusta on noudatettava velkojainluetteloa tehtäessä, jos kaikki ne, joiden oikeutta muutos koskee, siihen suostuvat.

¹²² Ks. *Havansi* 2000 s. 43.

¹²³ Ks. *Kurvinen* DL 1974 s. 479, *Tepora* 1981 s. 109–110, *Koulu* 1986 s. 653, *Halila – Havansi* 1986 s. 197, *Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Töyrylä* 1987 s. 72, *Koulu* 1988 s. 326 av. 10 ja *Havansi* 2000 s. 114. – Myös irtaimistotäytäntöönpanossa etuoikeudet huomioidaan ulosottokäytännössä viran puolesta. Ks. *Kurvinen* DL 1974 s. 483, *Havansi – Halila* 1986 s. 174 ja *Koulu* 1986 s. 653–654.

¹²⁴ Näin myös *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 610.

¹²⁵ Jaottelusta oikeuden perustaviin (rättsgrundande) ja oikeuden kumoaviin (rättsupphävande) tosiseikkoihin ks. *Boman* 1964 s. 206–207. Ks. myös *Lappalainen* II 2001 s. 324–325.

¹²⁶ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 56. Vrt. *Boman* 1964 s. 249–253, jonka mukaan erääntyminen ei olisi osa kanteen perustetta eikä kantajan tarvitsi siihen kanteensa tueksi vedota. Samoin *Ekelöf – Boman* II 1996 s. 107 av. 23. Ks. tarkemmin edellä jakso 3.7. *Boman* 1964 s. 251 pitää erääntymistä paitsi itse asiaan kuuluvana seikkana myös dispositiivisena prosessinedellytyksenä. Vrt. kuitenkin Ruotsin maksamismääräysmenettelyä säätelevää lakia (BfL), jossa on maksamismääräyshakemuksen osalta nimenomaisesti säädetty, että hakijan tulee ilmoittaa saamisen eräpäivä (BfL 11.1 §). Hakemuksesta on siis käytävä ilmi, että haettava saatava on erääntynyt. Ks. Prop. 1989/90:85 s. 45–46.

erääntyminen ovat vaaditun oikeusseurauksen välttämättömiä edellytyksiä, vastaajan vetoaminen vastuuporrastukseen eli siis faktisesti väite toissijaisen panttivastuun erääntymättömyydestä ei ole vastatosiseikka, vaan sen sijaan se merkitsee kantajan kanteensa tueksi esittämän oikeustositseikan (suoritusvastuun erääntymisen) *kiistämistä*.

Velvollisuus vedota oikeustositseikkaan tai sen negaatioon voi olla *vain jommallakummalla* asianosaisella.¹²⁷ Kun oikeustositseikkaan on vedottu, vastapuolen samaan oikeustositseikkaan kohdistuva väite tarkoittaa ko. oikeustositseikan kiistämistä.¹²⁸ Vastaajan väittämistaakaan kohteena voivat olla vain *vastatosiseikat* eli sellaiset seikat, jotka (riitauttamatta sinänsä kantajan esittämän tapahtumainkulun todenperäisyyttä) saavat aikaan, ettei kantajan kanneperusteella ole kantajan väittämää oikeudellista merkitystä.¹²⁹

Kun kantaja vetoaa johonkin oikeustositseikkaan, vastaaja voi kiistää tämän oikeustositseikan paikkansapitävyyden. Suomessa ei kuitenkaan ole omaksuttu ns. *kiistämistaakkaa*. Kiistämistaakalla tarkoitetaan sitä, että asianmukaisesti vedottua oikeustositseikkaa pidetään riidattomana, ellei oikeustositseikkaa nimenomaisesti kiistetä.¹³⁰ Jonkin seikan kiistämättä jättämiselle ei siis automaattisesti anneta sitovaa tunnustamisvaikutusta, vaan ko. suhtautumisen arvottaminen on jätetty tuomioistuimen harkintaan tunnustusta (OK 17:4) ja muuta todistusharkintaa (OK 17:2) koskevien säännösten mukaisesti. Näin ollen kanne voidaan viran puolesta myös hylätä, jos asianmukaisesti vedottu seikka ei tuomioistuimen suorittaman arvioinnin valossa pidäkään paikkaansa.¹³¹ Se, että tuomioistuin tutkii asianosaisen väittämän oikeustositseikan olemassaolon paikkansapitävyyden, ei siis edellytä vastapuolen kiistämistä. Edellytyksenä kuitenkin on, että väittämistaakka ko. oikeustositseikasta ei kuulu jälkim-

¹²⁷ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 404.

¹²⁸ *Boman* 1964 s. 79–81 on erottanut tältä osin yksityiskohtaisemmin kiistämisen ja kontradiktorisen vetoamisen. Kiistäminen tarkoittaa väitettä siitä, että asianlata ei ole niin kuin vastapuoli väittää. Kontradiktorisella vetoamisella *Boman* puolestaan tarkoittaa väitettä siitä, että kun toinen asianosainen (kantaja) on vedonnut jonkin oikeustositseikan olemassaoloon (A), vastapuoli väittää, että ko. oikeustositseikka ei ole olemassa (ei-A). Kontradiktorinen vetoaminen (ei-A) voidaan siten faktisesti rinnastaa kiistämiseen. Silloin kun kantajalla on väittämistaakka A:sta, vastaajalla ei ole väittämistaakkaa ei-A:sta. Näin ollen jos osapuoli, jolla on väittämistaakka A:sta, myös A:han vetoaa, tuomioistuin voi tutkia niin A:n kuin ei-A:nkin ja perustaa tuomionsa myös ei-A:han (vaikka siihen ei siis ole vedottu).

Sen sijaan jos vastaajalla on väittämistaakka ei-A:sta, vastaajan on vedottava ei-A:han, jotta se voidaan ottaa oikeudenkäynnissä huomioon, vaikka kantaja olisi jo väittänyt totiseikan olevan olemassa, ts. väittänyt, että A.

¹²⁹ Ks. vastatosiseikoista *Olivecrona* 1966 s. 205 ja *Ekelöf – Edelstam* I 2002 s. 41–42.

¹³⁰ Ks. *Virolainen* LM 1991 s. 386, *Lappalainen* 1994 s. 105, *Lappalainen* I 1995 s. 404 ja *Virolainen* LM 2000 s. 1158. Ks. myös *Ekelöf – Edelstam – Boman* V 1998 s. 27–28 ja *Sippo – Välimaa* 2003 s. 41–42.

¹³¹ Silloin kun asia ratkaistaan yksipuolisella tuomiolla, kanne voidaan hyväksyä, mikäli kanne ei ole selvästi perusteeton (ks. OK 5:13.1, OK 5:14.2 ja OK 12:13).

mäiselle. Ainoastaan oikeustositseikan tunnustaminen estää sen olemas-
saolon tutkimisen.¹³²

Virolainen on erottanut kiistämistaakan ns. *vastustamistaakasta*.¹³³ Vastustamistaakalla tarkoitetaan sitä, että kanne olisi katsottava myönne-
tyksi ja hyväksyttävä sellaisenaan, jollei vastaaja sitä nimenomaan vas-
tusta. *Virolainen* lähtee siitä, että useimmissa tapauksissa on selvää, ettei
kannetta ole aihetta hylätä, jollei saapuvilla oleva vastaaja vaadi sen
hylkäämistä tai ellei kannetta ole pidettävä ilmeisen perusteettomana
(OK 12:13:n mukaan jos kanne on selvästi perusteeton, se on hylättävä,
vaikka vastaaja ei ole antanut pyydettyä vastausta tai on jäänyt pois
istunnosta ja kantaja on vaatinut yksipuolista tuomiota).

Kiistämistaakka ja vastustamistaakka liittyvät varsin tiiviisti yhteen,
joten niiden välillä on vaikea nähdä muuta kuin systemaattinen ero. Kun
kiistämistaakkaa ei Suomessa vakiintuneesti ole pidetty voimassa oleva-
na oikeutena ja esitettyä oikeustositseikkaa ei siten automaattisesti pidetä
paikkansapitävänä, kanne voidaan viran puolesta hylätä, vaikka vastaaja
ei olisi lausunut kantajan vetoamasta oikeustositseikasta mitään. Näin
ollen käytännössä tämä johtaa myös siihen, että kantajan ei tarvitse aina
nimenomaisesti vastustaa kannetta, jotta kanne voitaisiin hylätä.¹³⁴

Koska vastuuporrastus vaikuttaa suoritusvastuun alkamiseen, toissijaisvastuun
erääntyminen ei ole sellainen uusi tosiseikka, joka ei jo sisältyisi kantajan
esittämään kanneperusteeseen. Kun kyseessä ei näin ollen ole vastaajan väittä-
mistaakan piiriin kuuluva seikka (vastatositseikka)¹³⁵ eikä vastaajalla ole kiistä-
mistaakkaakaan, tuomioistuim voi huomioida kantajan esittämän suorituksen-
saantioikeuden alkamista koskevan väitteen paikkansapitävyyden huolimatta sei-
kan periaatteellisesta dispositiivisuudesta. *Vastuuporrastuksen voi siis sanoa*
tulevan tuomioistuimen tutkimisvallan piiriin jo sillä, kun kantaja vetoaa suori-
tuksensaantioikeuden perustaviin oikeustositseikkoihin (erityisesti yhteiskiinni-
*tyspanttivastuun erääntymiseen*¹³⁶). Tuomioistuimen tehtävänä on arvioida näi-
den tosiseikkojen paikkansapitävyys.¹³⁷

¹³² Ks. *Sjöström* 1948 s. 19, *Halila* 1950 s. 144–115, *Boman* 1964 s. 80 ja *Ekelöf – Boman* IV 1995 s. 47–52.

¹³³ Ks. *Virolainen* 1988 s. 224. Ks. myös *Havansi* 1994b s. 91.

¹³⁴ Näin myös *Boman* 1964 s. 53, joka viittaa kannan perusteluina Suomen OK 17:5:ää vastaa-
vaan RB 35:4:ään.

¹³⁵ Vrt. *Havansi* 1996a s. 298.

¹³⁶ Kuten edellä korpustekstissä todettiin, yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäisen pantti-
vastuun erääntymisessä on kyse toisen asteen erääntymisestä yhteiskiinnitysvastuun sisällä. Yhteiskiinnitystilanteessa väite yhteiskiinnitysvastuun erääntymisestä pitää siis samalla sisällään
myös väitteen suoritusvastuun erääntymisestä kaikkien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen osalta. Mikäli suoritusvaatimus kohdistuu vain osaan yhteiskiinnitettyistä kiinteistöistä, erääntymisväite
tarkoittaa, että suorituksensaantioikeus kanteen kohteena olevista kiinteistöistä on erääntynyt
myös suhteessa niihin kiinteistöihin, jotka on jätetty kanteen ulkopuolelle.

¹³⁷ Tämä lähtökohta merkitsee siis prosessuaalisesti, että *Havansin* tavoin vastuuporrastuskysy-
mys nähdään väittämistaakkakysymyksensä (määräämisperiaatteeseen liittyvän kysymyksenä).
Havansista poiketen lähdetään kuitenkin siitä, että väittämistaakka kuuluu kin kantajalle. Kanta-

Suorituksensaantioikeuden alkamista koskevan väitteen riidattomuus on arvioitava tunnustusta (OK 17:4) ja muuta todistusharkintaa (OK 17:2) koskevien säännösten nojalla. Jos pantinhaltija yhteiskiinnitystilanteessa kohdistaa kanteensa pelkästään toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön, kantajan tulisi osoittaa syy siihen, että hänellä on oikeus vaatia suoritusta tästä toissijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä (näyttötaakka toissijaisvastuun erääntymisestä).¹³⁸ Kun tuomioistuimien havaitsee, että kyseessä on yhteiskiinnitystilanne¹³⁹ ja että suoritusvaatimus kohdistuu vain osaan yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä, tuomioistuimen tulee pyytää kantajaa selvittämään panttivastuun erääntymisen eri yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen välillä, jollei erääntyminen riittävän yksityiskohtaisesti käy ilmi kanteesta.¹⁴⁰ Panttivastuun erääntyminen on OK 5:2.1:n 2-kohdan mukainen seikka, johon vaatimus perustuu ja jossa oleva puute oikeuttaa tuomioistuimen antamaan kantajalle OK 5:5:n mukaisen korjauskehotuksen.¹⁴¹

Tuomioistuimen aktiivista *velvollisuutta yhteiskiinnitystilanteessa huomioida ja selvittää toissijaisen suoritusvastuun alkamisen paikkansapitävyys ja siten vastuuporrastus* voidaan perustella useilla eri seikoilla. MK 17:9:n esitöiden mukaan vastuuporrastus on tarkoitettu suojaamaan kiinteistöjä velvoitteilta, joiden suorittamiseen niiden *omistajat eivät henkilökohtaisesti ole sitoutuneet. Lainsäätäjän tarkoituksena* näyttää vahvasti olleen, että kiinteistöjen rea-

jan on myös osoitettava, että hänellä on vastuuporrastuksesta poiketen oikeus saada suoritusta toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä ennen ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä.

¹³⁸ Tällainen syy voi olla esim. se, että kantajalla on jo ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva tuomio eikä tuomion perusteella ole saatu täyttää suoritusta yhteiskiinnityksen turvaamalle saatavalle.

¹³⁹ Tuomioistuimien havaitsee yhteiskiinnityksen olemassaolon joka tapauksessa tarkistaessaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kiinteistöä ja kiinnitystä koskevat tiedot. Tuomioistuimella on siten periaatteessa samanlaiset mahdollisuudet selvittää yhteiskiinnitystilanne kuin ulosottomiehelläkin.

Myöskään tilanne, että mahdollinen määräalan luovutus ei vielä näy rekistereistä ennen tuomion antamista, ei aiheuta vastuuporrastuksen osalta ongelmia. Tällöinhän (emä)kiinteistöön kohdistettu kanne ja sen hyväksyvä tuomio koskevat niin määräalaa kuin kantakiinteistöäkin. Ks. tästä edellä jaksossa 5.3 lausuttua. Vrt. *Havansi* 1996a s. 298, jossa hän toteaa, että huudattamatoman määräalan (toisin kuin lohkotilan) osalta viran puolesta tapahtuva reagointi ei edes informatiivis-teknisesti olisi mahdollista. On kuitenkin huomattava, että määräalankin luovutuksesta merkitään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin samanlainen MK 7:5.1:n mukainen saantotieto kuin itsenäisenkin kiinteistön luovutuksesta. Ks. *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002 s. 121. Tämän merkinnän perustella tuomioistuin voi havaita määräalan luovutuksen ja kanta-kiinteistön ja määräalan omistuksen erillisyyden.

¹⁴⁰ Vastuuporrastuksen selvittäminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin nojalla ei ole luotettavasti mahdollista, jos yhteiskiinnitys ei perustu kiinteistönmuodostamistoimitukseen vaan siihen, että yhden tai useamman alkuperäisen yhteiskiinnityksen kohdekiinteistön omistussuhteissa on tapahtunut muutoksia. Tällöin henkilökohtaisesti panttisaamisesta vastaavan kiinteistönomistajan määrittäminen voi olla hankalaa. Ks. *Havansi* 1996a s. 299.

¹⁴¹ Haastehakemuksen täydentämisestä ks. *Virolainen* 1994 s. 139–144, *Lappalainen* 2002 s. 46–48 ja *Sippo – Välimaa* 2003 s. 70–78.

lisointi on aina toteutettava laissa säädetyn vastuuporrastuksen mukaisesti huomioiden toissijaisen vastuun periaate.¹⁴²

Vastuuporrastuksen huomioimisvelvollisuutta tuomioistuimessa voidaan perustella lisäksi sillä, että eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen realisointinettelystä on omat erityiset säännöksensä UL:ssa. Ulosottomiehen on aina otettava huomioon UL:n säännökset *viran puolesta* ja toimitettava pakkotäytäntöönpano niiden mukaisesti, jollei nimenomaisesti toisin sovita kaikkien niiden kesken, joiden oikeutta muutos koskee (UL 5:33). Silloin kun yhteiskiinnitetty kiinteistö on ulosmitattu pantinhaltijan saamisesta, pantinhaltija on ulosotossa sidottu UL 5:37a:ssä säädettyyn myyntijärjestykseen.¹⁴³ Vastuujärjestyksen jättäminen huomiotta tuomioistuinvaiheessa merkitsisi ulosottovaiheessa myös jompaakumpaa seuraavista seikoista: joko sitä, että *UL:n viran puolesta huomioitavat säännökset syrjäytyisivät* ulosottomiehen noudattaessa tuomioistui-
men antamaa tuomiota, jossa saatava on määrätty maksettavaksi tuomiossa yksilöidystä kiinteistöstä, tai sitä että *ulosottomiehen tulisi olla noudattamatta lainvoimaista ulosotoperustetta*, jotta UL:n säännökset eivät syrjäytyisi. Kumpikin vaihtoehto tarkoittaisi siis tietyn periaatteen (tuomion sitovuuden periaate) tai normin (UL:n ulosottomiestä sitovien realisointisäännösten) sivuuttamista.¹⁴⁴

Toissijaisvastuun periaatteen keskeistä merkitystä yhteiskiinnitystilanteessa osoittaa myös UL 5:37b:n mukainen panttioikeus. Toissijaisessa vastuussa olevan panttikiinteistön omistaja saa suoraan ex lege *panttioikeuden* ensisijai-

¹⁴² Ks. HE 1994:120 s. 115: ”– perimistoimet on 2 momentin nojalla kohdistettava henkilökohtaisesti velasta vastuussa olevan kiinteistöön”, ”– panttina oleva toisen omistama kiinteistö tai määräala voidaan myydä vasta siinä tapauksessa, että henkilökohtaisessa vastuussa olevan velallisen kiinteistöstä saatu kauppahinta ei riitä koko panttisaamisen suoritukseksi”, ”[j]ärjestyksellä suojataan lohkokierteistöt ja tontteja veloitteilta, joiden suorittamiseen niiden omistajat eivät ole henkilökohtaisesti sitoutuneet” ja ”[l]ohkokierteistö ja tontti voidaan myydä pakko-
huutokaupalla vasta kun on todettu, ettei kantakiinteistön kauppahinta riitä panttisaamisen suoritukseksi”.

Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 534 (ks. myös s. 477 ja s. 567–568), joka näyttää pitävän vastuuporrastusta pakottavana säätelynä: ”Ensisijaisesti vastuussa olevan kiinteistön omistaja ei voi estää sitä, että hänen kiinteistönsä realisoidaan ensiksi *pakottavan säännöksen* mukaisesti.” (Kurs. tässä.)

¹⁴³ UL 5:37b:n perusteluissa todetaan, että ”[v]elkoja, jolla on panttioikeus useaan kiinteistöön, ei ole sidottu 37a §:ssä säädettyyn myyntijärjestykseen silloin, kun kiinteistö on ulosmitattu jostakin muusta saatavasta. Panttivelkoja voi tällöin periä koko saatavansa minkä tahansa ulosmitatun kiinteistön kauppahinnasta”. E contrario tästä voidaan päätellä, että muissa tapauksissa velkoja siis on sidottu UL 5:37a:n mukaiseen myyntijärjestykseen.

Myös Norjassa tilanne on se, että silloin kun kiinteistö on panttikiinnityksen jälkeen jaettu useammaksi kiinteistöksi ja jokin osista kuuluu päävelalliselle, täytäntöönpanosta vastaava tuomioistuin voi hylätä täytäntöönpanohakemuksen, joka kohdistuu vain muihin kuin päävelallisen kiinteistöön. Ks. TvangsL 11-19(3) ja Falkanger – Flock – Waaler II 2002 s. 706.

¹⁴⁴ Viran puolesta ulosotossa huomioitavien säännösten syrjäytyminen tuomion nojalla on siinänsä mahdollinen ilmiö. Sen sijaan se, että ulosottomies jättäisi noudattamatta lainvoimaista ulosotoperustetta, voi perustua vain tuomion antamisen jälkeen toteutuneisiin seikkoihin (esim. saatavan maksuun tuomion antamisen jälkeen).

sessä vastuussa olevaan kiinteistöön takautumisvaatimuksensa vakuudeksi, jos toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö on myyty *muun kuin yhteiskiinnityksen turvaaman saatavan* perimiseksi noudattamatta UL 5:37a:ssa säädettyä myyntijärjestystä. Vastuujärjestyksen säilyminen on laissa siis pyritty varmistamaan silloinkin, kun toissijaisessa vastuussa oleva yhteiskiinnitetty kiinteistö realisoitetaan muun kuin yhteiskiinnityssaatan suorittamiseksi.¹⁴⁵

Kuten *Havansi* on todennut, velkavastuun materiaallinen vastuuporrastus kuitenkin kuuluu yleensä asianosaisten disponointivallan piiriin.¹⁴⁶ Lähtökohteisesti ei ole olemassa estettä sille, että toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistaja sallii omistamansa kiinteistön käyttämisen saatavan suoritukseksi, vaikka ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei olisi vielä realisoitu.¹⁴⁷ Kun vastuuporrastus katsotaan em. tavoin suoritusvastuun alkamiseen liittyväksi seikaksi, toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistaja voi jo tuomioistuinvaiheessa sallia omistamansa kiinteistön käyttämisen saatavan suoritukseksi ennen ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä myöntämällä kantajan vaatimuksen oikeaksi. Toisaalta em. lähtökohta mahdollistaa myös sen, että vastuuporrastuksen merkitys voidaan tutkia tuomioistuimessa eikä vastuuporrastusta voida ohittaa yksinomaan kantajan rajatun vaatimuksen perusteella. Pelkän kantajan vaatimuksen sijasta vastuuporrastuksen ohittaminen edellyttää, että kantaja osoittaa toissijaisvastuun erääntyneen tai vastaaja myöntää kantajan vaatimuksen oikeaksi.

Vastuuporrastusedusta luopuminen voi kuitenkin tietyissä tilanteissa *vaikuttaa muidenkin kuin hypoteekkiprosessissa asianosaisina olleiden asemaan*. Mikäli toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön on vahvistettu yhteiskiinnitystä huomionmalla etusijalla olevia kiinnityksiä,¹⁴⁸ suoritusvaatimuksen ja täl-

¹⁴⁵ Sen sijaan MK 17:9:n ja UL:n esitoissa ei näytetä huomiodun sitä mahdollisuutta, että toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö käytettäisiin *nimenomaan yhteiskiinnityksen turvaaman saatavan* suoritukseksi ennen ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä.

¹⁴⁶ *Havansi* 1996a s. 298. – MK 17:9:n mukaisen vastuuporrastuksen dispositiivisuuden osalta voidaan viitata myös analogiaan TakL 40.2 §:n mukaisen täytepanttivastuun erääntymisen osalta. TakL 40.3 §:n mukaan panttaussitoumuksessa saadaan poiketa TakL 40.2 §:n mukaisesta toissijaisvastuun periaatteesta.

¹⁴⁷ Tältä osin voidaan viitata myös UL 5:33:ään, jonka sallii tietyin ehdoin asianosaisten myös pakkotäytäntöönpanossa sopia realisointiehdosta toisin kuin UL 5 luvussa säädetään. Toissijaisen kiinteistön omistajan suostumushalukkuuteen voi vaikuttaa esim. yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen omistajien väliset läheiset suhteet.

Myös TakL:n 40.2 §:n mukaan vierasvelkapanttivastuun yhtenä alkamisperusteena on se, että vierasvelkapantinantaja ilmoittaa päävelan erääntymisen jälkeen, ettei hän vaadi velallisen antaman vakuuden myyntiä. Vierasvelkapantti voidaan siis tällöin realisoida, vaikka velallisen itsensä antamaa panttia ei vielä olisi myyty.

¹⁴⁸ Lähinnä kyseeseen tulee heikompi sijainen erilliskiinnitys. Yhteiskiinnitys ei estä erilliskiinnityksen vahvistamista sen jälkeen, kun kiinteistön omistaja on luovuttanut jonkin yhteiskiinnitykseen kuuluvan kiinteistön. Luovuttajalle jäänyt kiinteistö samoin kuin luovutuksensaajan kiinteistö voidaan siis vastedes kiinnittää kumpikin erikseen. Niin ikään luovuttajalle jäänyt kantakiinteistö ja luovutuksensaajan määräala tai lohkokiinteistö voidaan kiinnittää erikseen,

laisen kanteen perusteella annettavan tuomion kohdistaminen yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön voi johtaa em. huonommalla etusijalla olevien kiinnityksenhaltijoiden aseman huomattavaan heikkenemiseen verrattuna tilanteeseen, jossa ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö olisi käytetty saatavan suorituksiksi. Tämä johtuu siitä, että toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön pakkotäytäntöönpanossa paremmalla etusijalla oleva yhteiskiinnitys on otettava *kokonaisuudessaan huomioon alinta hyväksyttävää tarjousta laskettaessa* (UL 5:31a).

Ääritapauksessa tilanne voi olla sellainen, että toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö ei riitä enää ollenkaan vastaamaan siihen kohdistuvista erilliskiinnityksistä ja erilliskiinnitykset muuttuvat arvottomiksi.¹⁴⁹ Sen sijaan mikäli yhteiskiinnityshaltijan saatavan vakuutena olevien kiinteistöjen panttivastuu olisi toteutettu MK 17:9:n ilmaisemassa järjestyksessä, erilliskiinnitysten haltijoiden panttisaatavat kokonaisuudessaan olisi saatu katettua ko. toissijaisvastuussa olevan kiinteistön arvosta.¹⁵⁰ Näin ollen yhteiskiinnityspantin haltijan vallassa oleva mahdollisuus MK 17:9:n mukaisen vastuuporrastuksen ohittamiseen voisi käytännössä heikentää erilliskiinnityksen haltijoiden asemaa ja estää siten luovutuksensaajaa hyödyntämästä kiinteistönsä koko vakuuspotentiaalia.¹⁵¹

vaikka niihin yhteiskiinnityksenä kohdistuu aikanaan emäkiinteistöön vahvistettu kiinnitys. Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 421.

¹⁴⁹ Heikompisijaisen erilliskiinnityksen haltijalla ei edes ole minkäänlaista takautumisoikeutta ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä kohtaan. Kyseessä on yhteiskiinnityksestä täysin erillinen kiinnitys.

¹⁵⁰ Toisaalta voitaisiin sanoa, että tällainen huonompisijaisen erilliskiinnityksen haltija on velvollinen varautumaan siihen, että kiinteistö voidaan vastuuporrastuksesta huolimatta käyttää kokonaan yhteiskiinnitetyn saatavan suorittamiseksi. Näinhän joka tapauksessa käy, jos toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistetaan pakkotäytäntöönpano muun kuin yhteiskiinnityssaatavan suorittamiseksi. Yhteiskiinnitys otetaan tällöinkin huomion koko määrästä (UL 5:31a). Toissijaisessa vastuussa olleen kiinteistön omistaja saa tällöin yleensä takautumisoikeuden ja UL 5:37b:n mukaisen panttioikeuden takautumissaatavansa vakuudeksi. Sen sijaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuneen huonompisijaisen erilliskiinnityksen haltija saa suorituksen vain siltä osin, kuin varoja jää jäljelle yhteiskiinnityssaatavan tultua maksetuksi toissijaisessa vastuussa olleen kiinteistön arvosta. Toissijaisessa vastuussa olleen kiinteistön omistajan takautumisoikeussaatava ei kuulune toissijaisessa vastuussa olleeseen kiinteistöön kohdistuneen panttioikeuden piiriin, sillä kyseessä ei ole varsinainen surrogaatiotilanne (kyseessä ei ole kiinteistön sijaan tullut varallisuus) vaan ensisijaisessa ja toissijaisessa vastuussa olevien kiinteistöjen vastuunjako on perustuva erillinen saamisoikeus. Surrogaatiota koskevista periaatteista ks. *Johansen JV* 1994 s. 341–399, *Walin* 1998 s. 256–259 ja *Saarnilehto – Hemmo – Kartio* 2001 s. 1097. Surrogaatiotilanteista ks. myös *Kärävä – Riihimäki – Kärävä* 2002 s. 486–488.

Yhteiskiinnitystilanteessa on kuitenkin tarpeetonta sallia tällaista heikompisijaisen kiinnityksenhaltijan aseman heikennystä, koska yhteiskiinnitysvelkojalla on aina mahdollisuus pyrkiä saamaan suoritus ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä.

¹⁵¹ Koska kiinteistöomaisuudella on huomattava merkitys luottoperustana, myös prosessuaalisesti on perusteltua omaksua lähtökohta, joka ei tarpeettomasti heikennä pantinhaltijoiden asemaa. Ks. *Westberg* 1988 s. 850.

Tältä osin voidaan viitata myös yhteiskiinnityksen purkamista koskeviin säännöksiin. MK 18:6.2:ssa säädetään, että silloin kun haetaan yhteiskiinnityksen purkamista ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä, tällaiseen purkamiseen tarvitaan paitsi toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan suostumus myös suostumukset sellaisilta toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvien panttioikeuksien (ja erityisten oikeuksien) haltijoilta, joiden panttioikeudella (tai muulla oikeudella) on *huonompi etusija kuin purettavalla kiinnityksellä*.¹⁵² Tämä johtuu siitä, että purkamisen jälkeen yhteiskiinnitys kohdistuu kokonaisuudessaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön. Faktisesti toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan yhteiskiinnitystä huonompietusijaisen kiinnityksen haltijan kannalta yhteiskiinnityksen purkaminen ensisijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä vastaa sitä, että perintätilanteessa suoritusta vaatimus kohdistettaisiin yhteiskiinnityksen nojalla pelkästään toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön. Mikäli toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö riittää kattamaan koko yhteiskiinnityksen turvaaman saatavan, panttioikeus lakkaa ja ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö vapautuu panttivastuusta (lukuun ottamatta mahdollista toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan takautumisvaatimusta). Näin ollen niin yhteiskiinnityksen purkamistilanteessa kuin perimistilanteessakin (kun kohteena on toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö) yhteiskiinnitysvastuu kohdistuu kokonaisuudessaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön.

Yhteiskiinnitystä ei siis MK 18:6.2:n mukaan saa poistaa ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä *ilman* toissijaiseen kiinteistöön kohdistuvien poistettavaa yhteiskiinnitystä *huonommalla etusijalla olevien panttioikeuksien haltijoiden* (ja erityisten oikeuksien haltijoiden) *suostumusta*. Näin ollen on perusteltua ex analogia lähteä myös siitä, että kantajan kohdistaessa suorituskanteensa yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön, on otettava huomioon myös toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvien heikommalla sijalla olevien kiinnitysten ja erityisten oikeuksien haltijoiden asema. Vastuuporrastushan koituu tällöin myös näiden huonompisijaisten pantinhaltijoiden hyväksi. Tuomioistuimen tehtävänä on valvoa, että prosessissa ei loukata tällaisten prosessin ulkopuolisten tahojen etua.

Kun MK 17:9:n mukaisella vastuuporrastuksella voi em. tavoin olla vaikutuksia myös *muiden kuin prosessin asianosaisten* asemaan, toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajalle ei voida antaa yksinomaista oikeutta luopua MK 17:9:n mukaisesta suojasta. Luopuminen edellyttää näin ollen suostumusta myös sellaisilta pantinhaltijoilta ja erityisten oikeuksien haltijoilta, joiden oikeus perustuu toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvaan yhteiskiinnitystä huonompisijaiseen kirjattuun oikeuteen. Käytännössä tämä tarkoittaa, että silloin kun vaatimuksen kohteena olevaan toissijaisessa vastuussa

¹⁵² Yhteiskiinnityksen purkamisesta ks. HE 1994:120 s. 119–120 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 532–539.

olevaan kiinteistöön kohdistuu heikompietusijaisia kiinnityksiä tai muita oikeuksia, prosessioikeudellinen määräämisperiaate kantajan ja vastaajan välisessä suhteessa syrjäytyy. Suoritusta ei voida vahvistaa maksettavaksi yksinomaan tästä toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä edes kiinteistön omistajan suostumuksella.

Toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan myöntäessä suoritusvaatimuksen ja tunnustaessa toissijaisvastuun erääntymisen, tuomioistuimen on ex officio varmistuttava, että myös kiinteistöä rasittavien yhteiskiinnitystä *heikompiusijaisien oikeuksien haltijat ovat suostuneet* toissijaisvastuun erääntymiseen ennen ensisijaisvastuuta. Silloin kun kiinteistöön ei kohdistu perimitoimen perustana olevaa yhteiskiinnitystä huonompisijaisia kirjattuja oikeuksia, myös pelkästään toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan suoritusvastuun alkamista koskeva myöntäminen¹⁵³ riittää yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan hypoteekkikanteen hyväksymiseen. Pantinomistajan myöntyessä pantinhaltijan vaatimuksen, vaikka ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei vielä ole realisoitu, tuomioistuin määrää saatavan maksettavaksi suoraan toissijaisesta panttikohteesta. Ulosottomies on velvollinen panemaan tuomion täytäntöön sellaisenaan vastuuporrastusta sen enempää selvittämättä (tuomion sitovuuden periaate).

Edellä omaksuttu lähtökohta (tuomioistuimen tulee huomioida MK 17:9:n mukaisessa vastuuporrastustilanteessa suorituksensaantioikeuden erääntymisen kanteessa mainittujen kiinteistöjen osalta suhteessa kanteen ulkopuolelle jätettyihin kiinteistöihin¹⁵⁴) tarkoittaa periaatteessa, että mikäli kantaja ei pysty osoittamaan toissijaisen panttivastuun realisoituneen (esim. ensisijaisen pakko-perinnän epäonnistuttua tai pantinomistajan myönnettyä vaatimuksen silloin, kun se on mahdollista), yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva kanne tulisi *hylätä ennenaikaisena*. Tässä yhteydessä nousee kuitenkin esille kysymys siitä, olisiko toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva kanne hyväksyttävissä ehdollisena silloin, kun toissijainen suoritusvastuu ei ole vielä erääntynyt.¹⁵⁵ Kuten edellä todettiin, MK 17:9 *ei estä* suorituksen vaatimista kanteella *yhtä aikaa kaikista* panttina olevista yhteisiin-

¹⁵³ Tällainen myöntäminen vastaa asiallisesti sitä, että ulosmittausvaiheessa tehtäisiin UL 5:33:n mukainen sopimus, jolla poiketaan laissa säädetystä ulosmittausjärjestyksestä.

¹⁵⁴ Ts. omaksuttu lähtökohta merkitsee, että toissijaisvastuun erääntyminen on toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan kanteen hyväksymisen aineellisoikeudellinen edellytys.

Ks. myös *Lindfors* 1999 s. 32–39 ja 153, joka on sillä kannalla, että vastuuporrastus on huomioitava ex officio. Hän perustaa kantansa pääasiassa kiinteistöhypoteekkikanteen tuomioistuinkäsittelyyn liittyvään indispositiiviseen elementtiin.

¹⁵⁵ Siviiliprosessioikeudessa noudatettavan yleisperiaatteen mukaan ehdollista suoritusuomiota ei yleensä voida antaa, koska oikeusturvasyyt vaativat, että tuomioistuin ratkaisee lopullisesti suoritusvastuun olemassaolon. Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 365–367 ja *Lappalainen* II 2001 s. 357–358, joissa on myös esitetty tilanteita, joissa ehdollinen tuomio tulee kyseeseen.

nitetyistä kiinteistöistä. Tällöinkin toissijaisessa vastuussa olevien kiinteistöjen suoritusvastuu kuitenkin aktualisoituu vasta sen jälkeen, kun ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö on realisoitu. Kun suoritustuomion antaminen tästä huolimatta on mahdollista myös toissijaisesti vastuussa olevia kiinteistöjä vastaan, kyseessä on tältä osin faktisesti *ehdollinen tuomio*,¹⁵⁶ vaikka tuomioon ei expressis verbis mitään ehtoa sen täytäntöönpantavuudesta olisikaan kirjattu.¹⁵⁷ Kaikki yhteiskiinnityksen kohteena olevat kiinteistöt sisältävän tuomion ehdollisuus on seurausta täytäntöönpanomenettelyä säätelevästä UL 5:37a:stä (ja aineellisesti 17:9:stä). Kyseessä oleva säännös estää toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön täytäntöönpanon ennen kuin ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö on realisoitu.

Jos kerran asiallisesti ehdolliseen suoritustuomioon voidaan päätyä edellä esitetyin tavoin kohdistettaessa kannevaatimus samanaikaisesti kaikkiin yhteiskiinnitettyihin kiinteistöihin, *ehdollista suorituskannetta toissijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä vastaan tulee voida ajaa myös erikseen*, vaikka ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei vielä olekaan realisoitu.¹⁵⁸ Tällainen eh-

¹⁵⁶ Kyseessä on täysin analoginen tilanne TakL 36.1 §:ssä (verr. TakL 41 §:ään) säädellyn tilanteen kanssa. TakL 36.1 §:n (verr. TakL 41 §:ään) mukaan tätevakkuuden antajaa vastaan voidaan antaa ehdollinen suoritustuomio, vaikka henkilökohtaisen velallisen antamaa panttia ei vielä olisikaan realisoitu. Ks. HE 1998:189 s. ja 71 ja 75. Ks. myös *Lappalainen II* 2001 s. 358.

Lisäksi voidaan viitata myös VahL 6:2:n sisältämän ns. kanavointisäännöksen mukaiseen tilanteeseen, jossa ehdollinen suoritustuomio on mahdollinen. Jos vahingonkorvausta vaaditaan sekä työntekijältä (virkamieheltä) että hänen työnantajaltaan (julkisyhteisöltä), työntekijä (tai virkamies) vastaa vain siitä määrästä, jota ei saada voida saada työnantajalta (julkisyhteisöltä). Tällöin työntekijä (virkamies) tuomitaan korvausvelvolliseksi ehdoin, että korvaus saadaan periä häneltä vain, jos sitä ei saada perityksi työnantajalta (julkisyhteisöltä). Ks. *Lappalainen I* 1995 s. 366 ja esim. KKO 1981 II 76, KKO 1981 II 106, KKO 1982 II 42, KKO 1982 II 107, KKO 1983 II 163 ja KKO 1984 II 28.

¹⁵⁷ Tässä suhteessa on periaatteelliselta kannalta ongelmallista, että myös toissijaisessa vastuussa olevat kiinteistöt tulevat ulosmitatuiksi. Tuomiota annettaessa ei vielä tiedetä, tarvitaanko toissijaisessa vastuussa olevia kiinteistöjä ollenkaan saatavan suorittamiseksi. Ulosmitatuksi tulee siis kiinteistö, jonka suoritusvelvollisuus ei vielä ole aktualisoitunut. Kuten edellä (korpuks-tekstissä ennen alaviitettä 80) todettiin, hypoteekkiprosessissa liiallisen ulosoton kiellolla ei kuitenkaan ole merkitystä.

¹⁵⁸ Pantinhaltijalla voi olla tarve nostaa kanne pelkästään toissijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä vastaan, vaikka ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei ole vielä realisoitu eikä realisoinnille ole estettäkään. Pantinhaltijalla voi esim. olla aikaisemmin hankittu tuomio, jossa saatava on määrätty maksettavaksi ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä. Pantinhaltija kuitenkin arvioi tuomion saamisen jälkeen (esim. ensisijaisen kiinteistön arvonalennuksen takia), että hän tarvitsee (ja hakee nyt erikseen) myös toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan hypoteekkituomion, vaikka ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei vielä olisikaan realisoitu. Jollei pelkästään toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva kanne tällöin olisi mahdollinen ennen kuin ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö on realisoitu, toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointi voisi viivästyä. Tästä voi aiheutua vahinkoa pantinhaltijalle. Kiinteistöjen myyminen samassa pakkohuutokaupassa myös säästää täytäntöönpanokuluja.

Tässäkin yhteydessä voidaan viitata myös TakL:n säännöksiin vierasvelkapantin ja samasta velasta velallisen itsensä antaman pantin välisestä suhteesta. TakL 36.1 § (verr. 41 §:ään) ei

dollinen kanne voisi tulla kyseeseen ensisijaista vastuuta koskevan prosessin jälkeen tai sen kanssa samanaikaisestikin. Toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva tuomio olisi täytäntöönpantavissa siltä osin, kuin velkojan saatava ei ole tullut suoritetuksi ensisijaista vakuutta realisoitaessa.¹⁵⁹

Sen sijaan *ennen* ensisijaisvastuuta koskevaa prosessia ei toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva ehdollinenkaan suorituskanne voine kuitenkaan nimenomaisen ehdollisen tuomion sallivan säännöksen puuttuessa tulla kyseeseen. Suorituksen vaatimiseen toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä, ennen kuin suoritus on edes määrätty maksettavaksi ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä, on vaikea nähdä olevan olemassa mitään perusteltua syytä. Ilman tuomiotahan ei ylipäätään voida edes käynnistää ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön pakkorealisaatiota ja tietää, miten ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisaatio onnistuisi.¹⁶⁰ Lisäksi pantinhaltija voi joka tapauksessa kohdistaa kanteen toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön *samalla*, kun hän vaatii suoritusta ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä.

Kun pantinhaltijan ei tarvitse odottaa ensisijaisen pantin realisointia (ts. toissijaisvastuun erääntymistä) ennen kuin toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva erillinen kanne voidaan nostaa, ehdollisen tuomion mahdollisuus edesauttaa myös perimisprosessin nopeus- ja tehokkuustavoitteen toteutumista. Toisaalta tämä mahdollisuus ei kuitenkaan vaaranna toissijaisessa vastuussa olevan pantinomistajan oikeusturvaa

pakota kumuloimaan vaatimuksia samaan oikeudenkäyntiin, vaan ne voidaan siinä käsitellä. Esim. jos vierasvelkapantti on kiinteistö, kanne suorituksen saamiseksi tästä kiinteistöstä voidaan käsitellä vain kiinteistön sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudessa. Ks. jäljempänä jakso 5.5.2.

¹⁵⁹ Myös tässä yhteydessä aktualisoituu sama ongelma kuin silloin, kun suoritusta vaaditaan samalla kertaa kaikista kiinteistöistä; ts. se, että toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö tulee ulosmitatuksi, vaikka ei tiedetä, tarvitaanko kyseistä kiinteistöä saatavan suoritukseksi. Kun toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö tulee kiistatta ulosmitatuksi kaikki yhteiskiinnitetyt kiinteistöt kattavalla hypoteekkituomiolla, ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan kanteen jälkeen nostettu yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan erillisen kanteen hyväksyvän ehdollisen tuomion sisältö ei kuitenkaan millään tavoin eroa siitä, jos yksi ja sama tuomio olisi kattanut kaikki yhteiskiinnitetyt kiinteistöt. Näin ollen ulosmittausvaikutuskaan ei estä antamasta toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvaa ehdollista tuomiota.

¹⁶⁰ Silloin kun ensisijaisvastuu perustuu siihen, että kiinteistön omistaja on henkilökohtaisessa velkavastuussa saatavasta, ensisijaisvastuun käsittävän prosessin ei tarvitse olla hypoteekkiprosessi. Riittävä on myös pelkkä henkilökohtainen suoritustuomio saatavasta, jonka vakuutena ensisijaisvastuussa oleva kiinteistö on. Tätä voidaan perustella sillä, että myös pelkkä henkilökohtaiseen velalliseen kohdistettu suoritustuomio mahdollistaa luonnollisesti ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan täytäntöönpanon. Velkoja joutuu tällöin ainoastaan hakemaan erikseen kiinteistön ulosmitatuksi julistamista ulosottomieheltä, kun hypoteekkituomio olisi johtanut suoraan kiinteistön ulosmitatuksi julistamiseen. Lisäksi tämän henkilökohtaiseen saatavaan perustuvan suoritustuomion perusteella on ensisijaisesti ulosmitattava nimenomaan se velallisen kiinteä omaisuus, joka on ko. saatavan vakuutena (UL 4:2).

sen enempää kuin siinäkään tapauksessa, että sekä ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä kuin toissijaisessakin vastuussa olevaa kiinteistöä koskevat vaatimukset olisi käsitelty samassa oikeudenkäynnissä.

Yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan kanteen hyväksyvässä tuomiossa *ehdollisuus on selkeästi mainittava*, jotta ulosottomies voisi ulosottovaiheessa huomioda vastuuporrastuksen (jos tällainen tuomio yksinään toimitetaan täytäntöönpantavaksi) ja olla panematta täytäntöön tällaista tuomiota ennen kuin ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö on realisoitu. Yksinkertaisinta on, että tuomiossa saatava määrätään maksettavaksi *siinä järjestyksessä kuin kiinteistö MK 17:9:n mukaan on vastuussa saatavasta* (ts. panttina olevan kiinteistön arvosta MK 17:9:n osoittamassa järjestyksessä). Tällöin *ulosottomiehen on tämä järjestys täytäntöönpanovaiheessa selvitettävä*. Olennaista on tuomion muotoilu niin, että se ei estä ulosottomiestä huomioimasta vastuuporrastusta täytäntöönpanovaiheessa ja että siitä toisaalta selkeästi käy ilmi tuomion täytäntöönpanavuuden riippuvuus ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön (olevien kiinteistöjen) realisoinnista.

Ehdollisen tuomion mahdollisuus ei merkitse, etteikö tuomioistuimessa jouduttaisi ottamaan huomioon ja ratkaisemaan, onko pantinhaltijan suorituksensaantioikeus toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä eräännytynyt vai ei. Ehdollinen tuomiohan tulee kyseeseen nimenomaan silloin, kun toissijainen vastuu ei ole vielä eräännytynyt. Toissijaisvastuu voi kuitenkin erääntyä tietyissä tilanteissa, vaikka ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei vielä olisikaan realisoitu. Mikäli kantaja osoittaa, että saatavaa ei ole voitu perä ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä, myös yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva kanne on mahdollista hyväksyä ehdottomana.¹⁶¹

Vaikka tuomioistuimen tulee siis huomioda yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen vastuuporrastus, tuomioistuimen ei välttämättä tarvitse ilman erillistä vaatimusta lausua tuomiossaan konkreettisesti ja yksilöidysti yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen vastuujärjestyksestä.¹⁶² Kantaja tai vastaaja voi kuitenkin *vaatia tuomioistuinta antamaan yksilöidyn lausuman vastuuporrastuksesta* (ts. vah-

¹⁶¹ Tilanteisiin, joissa ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisoinnille on este, ja niihin edellytyksiin (toissijaisvastuun eräännyttäviin seikkoihin), joiden nojalla toissijaisvastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva kanne voidaan hyväksyä, vaikka ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei ole realisoitu, palataan erikseen heti jäljempänä jaksossa 5.4.3.5.

¹⁶² Ks. *Havansi* 1996a s. 299. – Vastuujärjestyksen huomioimisen tarkoitus (estää se, että lainmukaista vastuuporrastusta ei voitaisi toteuttaa ulosotossa) ei ehdottomasti edellytä, että vastuuporrastuksesta yksityiskohtaisesti expressis verbis lausuttaisiin tuomiossa. Kuten edellä tekstissä todettiin, mikäli pantinhaltijan vaatimus on kuitenkin kohdistunut yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön ja kanne hyväksytään ehdollisesti, tuomiossa on tällöin tämä *ehdollisuus selkeästi mainittava*.

vistamaan ensisijais- ja toissijaisvastuun). Tällöin tuomioistuin ei voi lausuman antamisesta kieltäytyä, vaan sen on muotoiltava tuomionsa vastuujärjestys huomoiden.¹⁶³ Tuomioistuin ei ylipäätään voi antaa yksityiskohtaista kaikkia yhteiskiinnitettyjä kiinteistöjä kattavaa vastuuporrastuslausumaa, jollei yhteiskiinnitysvelkoja ole samalla haastehakemuksella pannut vireille hypoteekkikannettaan *kaikkia* yhteiskiinnityksen piiriin kuuluvia kiinteistöjä ja samalla siis kaikkia eri omistajia vastaan. Silloin kun kaikki yhteiskiinnitetyt kiinteistöt ovat kannevaatimuksen kohteena ja tulevat ulosmitatuiksi, hyväksyvässä tuomiossa voidaan vaatimuksesta vahvistaa tuomion antamishetken mukainen vastuuporrastus kiinteistökohtaisesti yksilöiden ensi- ja toissijaisvastuu. Lausumalla on lähinnä *selventävä vaikutus*, sillä vastuuporrastus (etuoikeusjärjestyksen tapaan) ilmenee joka tapauksessa suoraan laista.

Kun kaikki panttivastuussa olevat kiinteistöt tulevat ulosmitatuiksi, kiinteistöjä ei saa enää velkojan vahingoksi luovuttaa ja mahdollinen luovutus on tehoton (UL 4:30). Tällöin myöskään panttivastuun porrastus ei periaatteessa enää voi muuttua tuomion antamisen jälkeen mahdollisesti tapahtuvien omistajanvaihdosten perusteella. Muutoinhan pantinomistaja voisi vielä tuomion antamisen jälkeen vaikuttaa vastuujärjestyksen muotoutumiseen. Seurauksena voisi olla realisointimenettelyn vaikeutuminen ja viivästyminen (esim. siten, että pantinomistaja luovuttaa vakuuden kannalta keskeisen ja helposti realisoitavan kiinteistön kolmannelle ja jättää itselleen vaikeasti realisoitavan kiinteistön).

Yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen vastuujärjestys voi kuitenkin *poikkeuksellisesti* muuttua vielä hypoteekkituomion antamisen jälkeen tuomioon liittyvästä ulosmittausvaikutuksesta ja siitä seuraavasta kiinteistöjen luovutuskieollosta huolimatta. Oletetaan, että panttivelkojalla on panttioikeus kiinteistöön A. Kiinteistöstä on luovutettu kaksi määräalaa: ensin määräala MA1 ja sen jälkeen määräala MA2. Velkoja nostaa hypoteekkikanteen, jossa hän vaatii suoritusta sekä kiinteistöstä A että siitä luovutetuista määräaloista MA1 ja MA2. Jos ja kun kanne hyväksytään, kiinteistöt vastaavat MK 17:9.3:n mukaan saatavasta siten, että ensisijaisvastuussa on kiinteistö A ja mahdollisesti syntyneestä alijäämästä myöhemmin myyty määräala MA2 vastaa ennen aikaisemmin myytyä MA1:tä. Jos hypoteekkituomion antamisen jälkeen myöhemmin myydyn määräalan MA2:n omistaja hakee lainhuutoa¹⁶⁴ ennen aikaisemmin luovutetun määräalan omistajaa, määräalojen vastuuporrastus muuttuu. Myöhemmin lainhuudatettu kiinteistö vastaa ennen aikaisemmin huudatettua kiinteistöä (MK 17:9.3). Näin ollen samojen kiinteistöjen vastuuporrastus voi hypoteekkituomioon liittyvästä ulosmittausvaikutuksesta huolimatta olla

¹⁶³ Ks. *Havansi* 1996a s. 299.

¹⁶⁴ Ulosmittaus ei estä lainhuudon myöntämistä silloin, kun kiinteistön luovutus on tapahtunut ennen ulosmittausmerkinnän tekemistä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (arg. MK 12:2.1:n 5-kohta). Ks. myös *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 294.

poikkeuksellisesti erilainen pakkomyyntivaiheessa ja tuomiovaiheessa. Tällöin – ottaen huomioon MK 17:9.3:n taustalla oleva ajatus suosia nimenomaan nopeaa lainhuudonhakijaa – on lähdettävä siitä, että lainhuudatuksen (joka on tällöin *factum superveniens*) vaikutus otetaan vastuuporrastuksessa huomioon täytäntöönpanovaiheessa.

Edelleen on huomattava, että mikäli hypoteekkituomion täytäntöönpano venyy ja ulosmittausvaikutus peruuntuu siksi, että velkoja ei ole hakenut kiinteistöjen realisointia kuuden kuukauden kuluessa hypoteekkituomion lainvoimaiseksitulosta, tuomion ulosmittausvaikutus ei enää ole esteenä kiinteistöjen luovutuksille. Mahdollisten luovutusten (*facta supervenientia*) seurauksena kiinteistöjen välinen vastuujärjestys voi muuttua huomattavastikin siitä, mitä se oli tuomiota annettaessa. Tällöin ulosmitatessaan kiinteistön uudelleen ja ryhtyessään kiinteistöjen realisointiin ulosottomies myös joutuu uudelleen selvittämään kiinteistöjen ulosmittaushetken mukaisen vastuujärjestyksen, jotta täytäntöönpano voi tapahtua UL:n säännösten mukaan.

Kiinteistöjen vastuujärjestyksen voidaankin käytännössä sanoa määräytyvän nimenomaan *ulosmittaushetken*¹⁶⁵ – joko hypoteekkituomion antamishetken ja siis samalla tuomion ulosmittausvaikutuksen voimaantulohetken tai, mikäli tuomion ulosmittausvaikutus on ehditty peruuttaa, erillisen ulosmittausoimitushetken – mukaan.¹⁶⁶ Mahdolliset tuomion antamisen jälkeen tapahtuneet muutokset yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen omistussuhteissa (ml. lainhuudatustilanne) ja kiinteistönmuodostamisoikeudellisessa statuksessa ovat ns. jälkisattumuksia (*facta supervenientia*), jotka on huomioitava täytäntöönpanovaiheessa.

On syytä korostaa, että yhteiskiinnitysvelkojan kannalta edullisinta ja suositeltavinta on aina, että velkoja panisi *samalla haastehakemuksella vireille hypoteekikanteensa kaikkia yhteiskiinnityksen piiriin kuuluvia kiinteistöjä vastaan*.¹⁶⁷ Tällöin kanteessa on ulosottovaiheen selventämiseksi syytä myös vaatia samalla kiinteistöjen välisen vastuujärjestyksen vahvistamista. Jos tuomiossa ei ole lausumaa vastuuporrastuksesta, ulosottomiehen tehtävänä on *viran puolesta* selvittää tuomiossa mainittujen kiinteistöjen välinen vastuuporrastus ja sen mukainen myyntijärjestys.

¹⁶⁵ Poikkeuksena edellä mainittu tilanne, jossa tuomion antamisen jälkeen annettu lainhuuto aiheuttaa muutoksen vastuuporrastuksessa.

¹⁶⁶ Mikäli kiinteistö on ulosmitattu eri tuomiolla, kollisionratkaisukriteeri (omistussuhde tai kiinteistömuodostusoikeudellinen status) määräytyy kunkin kiinteistön osalta myös tällöin kiinteistön ulosmittaushetken mukaan.

¹⁶⁷ Näin mm. *Havansi* 1996a s. 298–299 ja *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002 s. 391. Myöskään oikeuspaikkasääntely ei aseta estettä yhteiskanteelle kaikkia yhteiskiinnitettyjä kiinteistöjä vastaan, sillä oikeuspaikka on kaikkien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen osalta sama (arg. MK 16:2.1:n 2-kohta).

5.4.3.5 MK 17:9:n mukaisesta vastuujärjestyksestä poikkeaminen

Pantinhaltijalla on siis oikeus saada suoritus toissijaisessa vastuussa olevasta pantista vasta sen jälkeen, jos hän ei voi saada suoritusta ensisijaisessa vastuussa olevasta pantista. Tällöin nousee esille myös kysymys siitä, onko vastuuporrastus ehdoton sääntö vai voiko – ja millä edellytyksin – pantinhaltija saada suorituksen toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä, vaikka ensisijaisessa vastuussa olevan (vastuujärjestyksessä edellä olevan) kiinteistöä ei ole vielä realisoitu.¹⁶⁸ Käytännössä kysymys vastuujärjestyksestä poikkeamisesta voi konkretisoitua etupäässä *pakkotäytäntöönpanossa*, kun kaikki yhteiskiinnitetyt kiinteistöt ovat täytäntöönpanon kohteena ja ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointi jostain syystä estyy. Ongelma voi kuitenkin aktualisoitua jo *tuomioistuinvaiheessa*, jos kantaja kohdistaa kanteensa vain toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön ja vaatii tähän kiinteistöön kohdistuvaa *ei-ehdolla tuomiota* vedoten siihen, että suoritusta ei saada ensisijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä. Kyseessä on tällöin väite *toissijaisvastuun eräntymisestä*, ja tuomioistuimen on ratkaistava asia.

Sen paremmin MK 17:9:ssä, UL 5:37a:ssä kuin ko. säännösten esitöissäkään ei ole huomioitu mahdollisuutta, että ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei jostain syystä voitaisi käyttää saatavan suoritukseksi ennen vastuuporrastuksessa alemmalla sijalla olevia kiinteistöjä.¹⁶⁹ Vastuuporrastuksen poikkeuksettomuus merkitsisi järjestelmän selkeyttä. Toisaalta lainsäätäjän tarkoituksena ei kuitenkaan liene voinut olla, että kaikkiin yhteiskiinnitettyihin kiinteistöihin kohdistuva täytäntöönpano kategorisesti estyisi, jos ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointi ei ole mahdollista.¹⁷⁰ Tällainen eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen täytäntöönpanomenettelyyn liittyvä epävarmuustekijä olisi omiaan heikentämään panttioikeuden realisointiele-

¹⁶⁸ Tämä ongelma joudutaan aina ratkaisemaan riippumatta siitä, missä vaiheessa vastuuporrastus huomioidaan. Ongelmaa on laajasti käsitelty ulosottorealisoinnin kannalta *Lindfors* 1999 s. 46–102.

¹⁶⁹ De lege ferenda tähän kysymykseen ehdotetaan puututtavaksi ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannessa vaiheessa nimenomaan realisointimenettelyn osalta. UL:iin esitetään sisällytettäväksi säännös, jonka mukaan kiinteistön myyntiä olennaisesti viivästyttävä este oikeuttaisi myymään myyntijärjestyksessä seuraavana olevan kiinteistön. Ehdotuksen mukaan toiselle kuuluva kiinteistö saataisiin kuitenkin myydä ennen velalliselle kuuluvaa kiinteistöä vain erityisen painavasta syystä. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 161.

¹⁷⁰ MK 17:9:n perusteluissa (HE 1994:120 s. 115) korostetaan myös, että säännös ei vaikuta velkojan asemaa heikentävästi: ”Koska kaikki kiinteistöt voidaan ehdotettujen säännösten mukaan tarvittaessa myydä panttioikeuden toteuttamiseksi, kiinteistöjen keskinäisen etusijan määrittäminen ei heikennä velkojen asemaa.” Jos ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön myynnin estyminen johtaisi samalla ehdottomasti myös toissijaisessa vastuussa olevien kiinteistöjen realisoinnin estymiseen, seurauksena olisi velkojan aseman huomattava heikentyminen. Juuri tässä tilanteessahan pantinhaltija tarvitsee kipeimmin nimenomaan toissijaisessa vastuussa olevaa panttia.

mentin tehokkuutta ja siten yhteiskiinnityksen arvoa vakuutena. Tämä koituisi pitkällä aikavälillä lopulta velallistenkin haitaksi.¹⁷¹ Tässä yhteydessä on myös syytä huomata, että MK 17:9:n mukaiseen vastuuporrastukseen nähden analogista tilannetta säätelevässä TakL 40.2 §:ssä (joka viittaa TakL 23.1 §:ään) on nimenomaisesti varauduttu ensisijaisessa vastuussa olevan pantin realisoinnin estymiseen: toissijaisessa vastuussa olevan pantin käyttäminen suoritukseksi on mahdollista, kun *ulosotossa on todettu este* vakuuden myynnille tai *vieras-velkapantinantaja ilmoittaa, ettei hän vaadi velallisen antaman vakuuden myyntiä*.¹⁷²

Olennainen kysymys yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen toissijaisen vastuun toteuttamisen kannalta on se, milloin suoritusta *ei ole saatu MK 17:9:n tarkoittamalla tavalla perityksi* ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä (ts. toissijainen vastuu erääntyy, vaikka ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei ole realisoitu). Säännöksen perusteluissa lähdetään siitä, että toissijaisvastuussa oleva kiinteistö voidaan myydä vasta siinä tapauksessa, jos saatavasta henkilökohtaisessa vastuussa olevan velallisen kiinteistöstä saatu *kauppahinta ei riitä koko panttisaatavan suoritukseksi*.¹⁷³ Näin ollen ratkaisevaa säännöksen perustelujen mukaan on, voidaanko ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön varalisuusarvo *faktisesti hyödyntää* sen turvaaman saatavan suoritukseksi. Pelkkä täytäntöönpanon viivästyminen ei siis periaatteessa sellaisenaan oikeuta pantinhaltijaa vaatimaan suoritusta toissijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä. Sen sijaan *toissijainen vastuu erääntyy lähtökohtaisesti vasta, kun on selvinnyt, että ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä ei voida pakkotäytäntöönpanossa saada suoritusta* (pakkotäytäntöönpanomenettely on päättynyt tuloksettomana) *tai saatu suoritusta ei riitä panttioikeuden turvaaman saatavan suoritukseksi*.¹⁷⁴

Kuten edellä on todettu, silloin kun toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö käytetään saatavan maksamiseen ennen ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä, voivat toissijaiseen kiinteistöön yhteiskiinnityksen jälkeen vahvistetut kiinnitykset menettää merkityksensä. Koska yhteiskiinnityksen haltijalla on oltava mahdollisuus hyödyntää myös yksin toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön vakuusarvo, jos ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä ei voida saada suoritusta, erilliskiinnityk-

¹⁷¹ MK 17:9:n mukaisen vastuuporrastustilanteen syntymisen estämiseksi panttaussopimuksiin voitaisiin myös ottaa ehtoja, jotka kieltäisivät panttikohteen luovuttamisen kolmannelle (ilman pantinhaltijan suostumusta) tai oikeuttaisivat irtisanomaan koko luoton ennenaikaisesti, jos joku yhteiskiinnitetystä kiinteistöstä tai osa kiinnitetystä kiinteistöstä luovutetaan kolmannelle. Tämäkin menettely olisi omiaan rajoittamaan velallisen toimintavapautta ja heikentämään velallisen asemaa.

¹⁷² Ks. tästä HE 1998:189 s. 57–59.

¹⁷³ Ks. HE 1994:120 s. 115.

¹⁷⁴ Tämä vastaa myös TakL 23 §:ssä omaksuttua sääntelyä. Ks. HE 1998:189 s. 57–59.

sen haltijoiden on varauduttava tähän mahdollisuuteen. Heikompi-sijais-ten erilliskiinnitysten haltijoiden intressejä on pyrittävä suojaamaan mahdollisimman pitkälle, mutta mikäli se ei ole mahdollista, heikompi-sijainen oikeus saa väistyä parempisijaisen yhteiskiinnitysverkojan oikeuden tieltä.

Koska kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden pakkotäytäntöönpano tapahtuu viranomaistoimintoisesti, suorituksensaannin estyminen on kyseessä lähtökoh-taisesti silloin, kun *pakkotäytäntöönpanossa todetaan, että kiinteistön reali-soinnille on este tai kiinteistöä ei muutoin saada täytäntöönpanotoimin myytyä*. Realisoinnin estyminen ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön osalta voi johtua useasta eri syystä. Näistä tärkeimpiä ovat täytäntöönpanohakemuksen peruuttaminen; saatavan maksaminen; ulosmittauksen peräytyminen, kun ensi-sijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä ei tehdä ollenkaan tarjouksia tai ei tehdä sellaisia tarjouksia, jotka voitaisiin hyväksyä (UL 5:41); ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan velkajärjestely- tai yrityssaneerausme-nettelyn aloittaminen; ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistu-van täytäntöönpanon keskeyttäminen (UL 2:13) silloin, kun täytäntöönpanope-rusteesta on valitettu¹⁷⁵; tai täytäntöönpanon keskeytyminen ulosoton sisäisen muutoksenhaun (itseoikaisun, täytäntöönpanoriidan tai ulosottovalituksen¹⁷⁶) seurauksena (UL 9:14–18).

Kyse oikeudesta vaatia suoritusta yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä voi tulla poikkeuksellisesti kyseeseen myös, kun *ensisijaisvastuu ei vielä edes ole erääntynyt* eikä ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointi siten myöskään varsinaisesti ole estynyt. Tällainen tilanne on kyseessä silloin, kun eri omistajille kuuluvista yh-teiskiinnitetyistä kiinteistöistä MK 17:9:n mukaisesti toissijaisessa pant-tivastuussa olevan kiinteistön vakuusarvo heikkenee MK 17:7:ssä tarkoi-tetulla tavalla. Pantinhaltijan suorituksensaantioikeuden vaarantuminen edellyttää, että ensisijaisessa panttivastuussa olevan kiinteistön arvo ei riitä kattamaan pantinhaltijan saatavaa kokonaisuudessaan sillä hetkellä, kun toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön arvo olennaisesti heikke-nee. Tällöin nousee esille kysymys, onko pantinhaltijalla oikeus vaatia suoritusta toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä MK 17:9:n vas-tuuporrastussäännökset ohittaen vai erääntykö suorituksensaantioikeus myös ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön osalta toissijaisessa vas-

¹⁷⁵ Tuomioistuim voi myös kieltää täytäntöönpanon. Täytäntöönpanokiello on vaikutuksiltaan ennaltaehkäisevä, kun taas keskeytysmääräys koskee jo alkanutta täytäntöönpanomenettelyä. Täytäntöönpanokiellon ja keskeytysmääräyksen käsittelyssä, ratkaisuperusteissa tai oikeusvaiku-tuksissa ei ole katsottu olevan eroa. Ks. *Kurvinen* DL 1985 s. 221, *Koulu* 1988 s. 293 ja *Välimaa* 1994 s. 75–76. Näin ollen tekstissä ulosoton keskeytyksestä lausuttu soveltuu sellaisenaan myös täytäntöönpanokiellon vaikutuksiin.

¹⁷⁶ Ks. ulosoton oikeussuojajärjestelmästä esim. *Linna* LM 1999 s. 3–20, 183–198 ja 335–354.

tuussa olevan kiinteistön vakuusarvon alentuu. Tilannetta ei millään tavalla ole huomioitu laissa tai sen perusteluissa.

Kyseessä olevassa tilanteessa on syytä lähteä siitä, että pantinhaltijalla on oikeus saada suoritusta toissijaisessa vastuussa olevasta, MK 17:7:ssä mainitulla tavalla arvoaan menettäneestä kiinteistöstä ennen ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä (ja siis MK 17:9 sivuuttaen). Tätä voidaan perustella sillä, että vakuusarvon heikkenemistä koskeva MK 17:7 on eräänlainen *poikkeussäännös*. Se oikeuttaa kohdistamaan perimistömenpiteet panttikohteeseen, vaikka sen turvaama saaminen ei ole edes erääntynyt. Samalla tavoin voidaan sanoa, että MK 17:7 poikkeuksellisesti eräännyttää myös toissijaisen panttivastuun, vaikka ensisijainen panttivastuu ei olisi vielä erääntynyt.¹⁷⁷ Toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajalla on joka tapauksessa mahdollisuus estää perintätoimet ryhtymällä panttikohteen korjaustoimiin tai toimittamalla velkojalle lisävakuutta. Jos toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistaja antaa lisävakuuden, vakuuden on katsottava olevan samalla tavoin toissijaisessa vastuussa kuin alkuperäisenkin vakuuden. Kyseessä on alkuperäisen pantin arvonalennuksen korvaava surrogaatti.¹⁷⁸

Toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön vakuusarvon aleneminen ei voine oikeuttaa vaatimaan suoritusta samalla myös ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä. Tätä voidaan perustella sillä, että riippumatta siitä, miten vastuujärjestykset eri kiinteistöjen välillä mahdollisesti on määrätty tai sovittu, suoritusta on MK 17:7 mukaan vaadittava nimenomaan kiinteistöstä, jonka vakuusarvo heikkenee. Lisäksi vain vakuusarvoltaan heikenneen kiinteistön omistajalla on mahdollisuus ennallistaa

¹⁷⁷ Mikäli pantinhaltijalla ei olisi oikeutta vaatia suoritusta toissijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä sen vakuusarvon olennaisen heikkenemisen perusteella, tämä voisi johtaa velkojan kannalta kohtuuttomaan lopputulokseen esim. silloin, jos toissijaisesti vastuussa oleva kiinteistö olisi huomattavasti arvokkaampi kuin ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö. Tällöinhän MK 17:9:n mukaan toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö on kuitenkin pantinhaltijan kannalta tosiasiallisesti hänen ensisijainen (merkittävin) vakuutensa. Pantinhaltijan asema ei myöskään saa huonontua sen takia, että pantinantaja myöhemmin panttioikeussuhteen kestäessä mahdollisesti luovuttaa osan alun perin pantiksi antamastaan kiinteistöstä tai jonkin jo alun perin yhteiskiinnitetystä kiinteistöistä jollekin ulkopuoliselle taholle ja syntyy vastuuporrastustilanne. Ks. HE 1998:189 s. 76, jossa nimenomaan todetaan, että omistajanvaihdoksesta huolimatta panttioikeus säilyy entisen sisältöisenä voimassa. Jos kaikki yhteiskiinnityksen rasittamat kiinteistöt olisivat edelleen olleet pantinantajan omistuksessa, vastuuporrastuksen ja MK 17:7:n mukainen ristiriita ei olisi aktualisoitunut.

¹⁷⁸ Mikäli toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö realisoidaan MK 17:7:n nojalla, kiinteistön omistajalla on oikeus saada korvausta ensisijaisesti vastuussa olevan kiinteistön omistajalta. Korvausensaantioikeutta voidaan perustella sillä, että toissijaisesti vastuussa olevan kiinteistön omistajan omaisuutta on käytetty maksamaan velkaa, josta hän ei ole henkilökohtaisesti sitoutunut vastaamaan. Vaikka UL 5:37b ei koske tällaista tilannetta, koska kiinteistöä ei ole myyty muun kuin yhteiskiinnityksen turvaaman saatavan suoritukseksi, toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan on katsottava saavan regressipanttioikeuden ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön. Regressioikeuden tueksi voidaan viitata ratkaisuun KKO 1976 I 1, jossa yhteiskiinnitysvelkojan saatavan ulosottomiehelle suorittanut kiinteistön omistaja, joka ei ollut velasta henkilökohtaisessa vastuussa, sai panttioikeuden muihin yhteisvastuussa oleviin kiinteistöihin. Ks. *Koulu* 1986 s. 555–556, *Havansi* 1992a s. 393–394 ja jäljempänä av. 197 ja sen yhteydessä lausuttua.

kyseinen kiinteistö vastaamaan tilannetta ennen kiinteistön vahingoittumista.

Ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan täytäntöönpanohakemuksen peruuttaminen samoin kuin saatavan maksaminen johtavat luonnollisesti samalla siihen, että täytäntöönpanoa ei voida kohdistaa myöskään toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön. Peruuttamistilanteessa ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointi estyy pantinhaltijan itsensä pyynnöstä.¹⁷⁹ Vastaavasti maksutilanteessa sen paremmin ensi- kuin toissijaisenkaan kiinteistön realisoinnille ei ylipäätään enää ole mitään tarvetta.

Jos ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä *ei tehdä ollenkaan tarjousta tai UL 5:41.3:n mukaista hyväksyttävää tarjousta* uudessakaan huutokaupassa (kohtuuttoman alhaisen tarjouksen hyväksymisen kielto),¹⁸⁰ kiinteistön ulosmittaus peräytyy ex lege (UL 5:43). Kyseessä on tällöin tilanne, jossa ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva pakkoperintä on epäonnistunut, koska ulosottotoimin ei ole saatu kiinteistöä realisoitua eikä suoritusta kiinteistön turvaamaan saatavaan. Ulosmittauksen peräytymistä ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön osalta on siten perusteltua pitää sellaisena esteenä, joka oikeuttaa suoritukseen toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä, vaikka ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei ole vielä realisoitu.¹⁸¹ Ilman tällaista mahdollisuutta toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointiin panttioikeus toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön menettäisi merkityksensä juuri silloin, kun pantinhaltija panttioikeuden antamaa turvaa eniten tarvitsisi.

Insolvenssimenettelyjen (joilla tässä siis tarkoitetaan yrityssaneerausta ja yksityishenkilön velkajärjestelyä) osalta on lähtökohtana (edellä jaksossa 4.2 esitetyin tavoin), että niiden sisältämä *perintäkielto ei estä nostamasta velallisen omistamaan kiinteistöön kohdistuvaa hypoteekkikannetta*. Pantinhaltija voi siis näin ollen vaatia samalla hypoteekkikanteella suoritusta niin velallislle

¹⁷⁹ Ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön täytäntöönpanon estyminen ei siis saa johtua pantinhaltijan vastuulla olevasta seikasta. Pantinhaltijan hakemuksesta tapahtuvan täytäntöönpanon peruuttamisen ohella toinen esimerkki pantinhaltijan vastuulla olevasta seikasta on se, että täytäntöönpanon hakija hylkää tarjouksen pakkohuutokaupassa.

¹⁸⁰ Sen sijaan UL 5:41.1–2:ien mukainen alimman hyväksyttävän tarjouksen mukainen sääntö ei voi olla esteenä ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisoinnille. UL 5:31a:ssä säädetään, että silloin kun kiinteistö myydään yhteiskiinnitykseen perustuvan panttisaatavan perimiseksi UL 5:37a:n mukaisesti, alinta hyväksyttävää tarjousta ei lasketa. Tämä tarkoittaa, että ensisijaisesti vastuussa oleva kiinteistö voidaan aina myydä. Ks. myös HE 1994:120 s. 150 ja Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 611.

Mikäli ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä ei tehdä lainkaan tarjouksia, panttivelkoja voi itse tehdä (OK 5:41.3:n kriteerit täyttävän) ostotarjouksen välttääkseen uuden huutokaupan järjestämisestä johtuvan viivästyksen ja täytäntöönpanokulujen lisääntymisen aiheuttaman haitan ja jotta toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointi tulisi mahdolliseksi.

¹⁸¹ Näin myös TakL 23 §:n osalta. Ks. HE 1998:189 s. 57–58.

(ensisijaisessa vastuussa olevista) kuin kolmannellekin kuuluvista (toissijaisessa vastuussa olevista) yhteiskiinnitetystä kiinteistöistä. Estettä ei tällöin myöskään luonnollisesti ole sille, että pantinhaltija vaatii erillisessä prosessissa suoritusta toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteöstä ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistetun ja hyväksyvään tuomioon päättyneen hypoteekkiprosessin jälkeen. Avoimeksi kysymykseksi jää näin ollen, onko *ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan insolvenssimenettely* sellainen este, että se oikeuttaisi pantinhaltijan saamaan yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan *ehdottoman suoritustuomion*.¹⁸²

Insolvenssimenettelyjen mukaiset perintäkiellot tulevat voimaan, kun tuomioistuin tekee päätöksen insolvenssimenettelyn aloittamisesta. Velkojan oikeus vakuuden realisointiin ratkaistaan tuomioistuimen vahvistamassa maksu- tai saneerausohjelmassa. Jos on ilmeistä, että velallinen ei voi säilyttää vakuutena olevaa omaisuutta, tuomioistuin voi jo ennen maksu- tai saneerausohjelman vahvistamista antaa luvan kyseisen omaisuuden myyntiin (YSL 20 § ja VJL 15 §).¹⁸³ Insolvenssimenettelyssä voidaan kuitenkin päätyä myös siihen, että vakuutena oleva velallisen omistama omaisuus säilyy velallisella.¹⁸⁴ Tällöin maksu- tai saneerausohjelmassa myös määrätään vakuusvelkaosuus eli se määrä

¹⁸² Ts. tuomion, joka ulosottomiehen on pantava täytäntöön MK 17:9:n vastuuporrastus ohit- taen, kun ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei voida realisoida menettelyihin liittyvien perintäkieltojen takia.

Kuten edellä jaksossa 4.2 todettiin, VJL itsessään ei estä primästä saatavaa kolmannen henkilön asettamasta vakuudesta. Tällöin myös kolmannen henkilön omaisuuteen kohdistuvan tuomion täytäntöönpano on mahdollinen velkajärjestelymenettelystä ja siihen liittyvästä täytän- töönpanokiellosta huolimatta (VJL 14 §). Ks. tästä myös *Koskelo – Lehtimäki* 1997 s. 325. YSL:ssä puolestaan säädetään, että saneerausmenettely ei estä saneerausvelan perimistä kolman- nen henkilön asettamasta vakuudesta, jos vakuus on asetettu liike- tai siihen verrattavassa toiminnassa (YSL 25.1 §). Ks. tästä *Koskelo* 1994 s. 188–192. Vaikka sen paremmin VJL kuin YSL:kään ei siis välttämättä estä saatavan perimistä kolmannen henkilön omistamasta vakuudes- ta, myös näissä tilanteissa saatavan periminen voi siis estyä nimenomaan MK 17:9:n tai TakL 40.2 §:n (ja TakL 23 §:n) nojalla.

Käytännössä kysymys insolvenssimenettelyjen vaikutuksesta mahdollisuuteen vaatia suori- tusta toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteöstä ennen kuin suoritus on saatu insolvenssi- menettelyvelallisen omistamasta ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteöstä *konkretisoituu kiinteistöjen realisointiongelmaksi vasta itse täytäntöönpanomenettelyssä*. Tällöin joudutaan rat- kaisemaan, voidaanko muiden kiinteistöjen täytäntöönpanoa jatkaa, jos yhden täytäntöönpano keskeytyy VJL:n tai YSL:n mukaisesti. Tästä ks. *Lindfors* 1999 s. 73–88.

¹⁸³ Koska yksityishenkilön velkajärjestelyssä muu kuin velallisen asunto tai perusturvaan kuulu- va omaisuus on joka tapauksessa muutettava rahaksi, tällaisen muun vakuusomaisuuden reali- sointiin on siis mahdollista saada lupa jo ennen maksuohjelman vahvistamista. Ks. *Koskelo – Lehtimäki* 1997 s. 152–153 ja 160.

¹⁸⁴ Yrityssaneerausmenettelyssä omaisuuden säilyminen velallisen omistuksessa voi tulla ky- seeseen esim. silloin, kun omaisuus on tarpeen saneerausjärjestelyjen kannalta. Yksityishenkilön velkajärjestelyssä omaisuuden säilyminen velallisella tulee kyseeseen vain, kun kyseessä on velallisen asunto tai muu velallisen perusturvaan kuuluva omaisuus. Ks. *Koskelo* 1994 s. 183– 184 ja *Koskelo – Lehtimäki* 1997 s. 183–191.

saatavasta, josta velallisen omistama panttikiinteistö vastaa ja joka velallisen on pantinhaltijalle maksettava.

Insolvenssimenettelyt *eivät* lopullisesti *estä* ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön vastuun määrittelyä (joko realisoimalla kiinteistö taikka määräämällä sen vakuusarvo maksu- tai saneerausohjelmassa), *vaan ainoastaan viivästyttävät* sitä. Toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointi lykkääntyy siihen asti, kunnes ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan panttioikeuden nojalla pantinhaltijalle suoritettava määrä vahvistetaan maksu- tai saneerausohjelmassa tai ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä saatava suoritus selviää ohjelman vahvistamisen jälkeen toimitettavassa kiinteistön realisoinnissa.¹⁸⁵ Näin ollen insolvenssimenettelytilanteessa toissijainen vastuu eräännyy vasta *ensisijaisessa vastuussa olleen kiinteistön tultua realisoiduksi* tai, mikäli kiinteistö säilyy velallisen omistuksessa, kunnes *kiinteistön vakuusarvo on saneerausohjelmassa vahvistettu*. Jos ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö säilyy velallisen omistuksessa, pantinhaltijalla on oikeus vaatia toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä se määrä, *jolle maksu- tai saneerausohjelman mukaan ei kerry suoritusta*. Tämä järjestely on analoginen TakL 23.2 §:ssä¹⁸⁶ säädetyn menettelyn kanssa¹⁸⁷ ja toteuttaa parhaiten MK 17:9:n mukaisen toissijaisvastuun periaatteen.

Insolvenssimenettelyt eivät siis ole sellainen este, jotka osoittaisivat ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan perinnän epäonnistuneen ja oikeuttaisivat ohittamaan MK 17:9:n mukaisen vastuuporrastuksen sekä saamaan yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan ei-ehdollisen tuomion.¹⁸⁸ Velkojalle on mahdollista myöntää lupa ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointiin jo ennen maksu- tai saneerausohjelman vahvistamista, jos on ilmeistä, että velallinen ei voi säilyttää ko. omaisuutta. Joka tapauksessa toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointi tulee (tarvittaessa) mahdolliseksi maksu- tai saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen.

Hypoteekkituomion täytäntöönpano voi keskeytyä myös, jos *tuomioistuimien kieltää* lainvoimaa vailla olevan tuomion tai yksipuolisen tuomion täytäntöönpanon tai *tuomioistuimien keskeyttää* jo alkaneen täytäntöönpanon yhden yhteis-

¹⁸⁵ Kun täytäntöönpanomenettelyssä ratkaistaan, milloin toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö voidaan myydä, joudutaan ottamaan kantaa siihen, edellyttääkö toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointi maksu- ja saneerausohjelman lainvoimaisuutta. Mikäli ohjelmaa on noudatettava muutoksenhausta huolimatta (ks. YSL 77.3 § ja VJL 38.2 §), vaikuttaisi perustellulta, että kiinteistö voitaisiin realisoida välittömästi ohjelman vahvistamisen jälkeen.

¹⁸⁶ TakL 23.2 §:n mukaan velkoja voi vaatia täytevakuuden arvosta suorituksen vain sille osalle saamistaan, jolle ei ohjelman mukaan kerry suoritusta. Ks. myös *Tuomisto JJ Havansi* 2001 s. 376.

¹⁸⁷ YSL:n ja VJL:n mukaiset perintäkiellot eivät ole sellaisia ensisijaisessa vastuussa olevan vakuuden myynnin esteitä, joita TakL 23.1 §:ssä tarkoitetaan. Ks. HE 1998:189 s. 58.

¹⁸⁸ Ks. myös HE 1998:189 s. 58 ja *Lindfors* 1999 s. 154.

kiinnitetyn kiinteistön osalta täytäntöönpanoperustetta koskevan muutoksenhaun johdosta (UL 2:13). Niin ikään tuomion täytäntöönpano voi keskeytyä ulosottomenettelyä koskevan ulosottomiehen itseoikaisun, täytäntöönpanoriidan tai ulosottovalituksen johdosta (UL 9:14).¹⁸⁹ Täytäntöönpanoriitatapauksessa tuomion täytäntöönpano keskeytyy automaattisesti määräajaksi, kun ulosottomies on antanut osoituksen täytäntöönpanoriitakanteen nostamiseen. Täytäntöönpanoriidan siirryttyä tuomioistuimen käsiteltäväksi tai kun kyseessä on ulosottovalitus, tuomioistuin voi päättää täytäntöönpanon keskeyttämisestä joko asianosaisen pyynnöstä tai omasta aloitteestaan. Täytäntöönpanon keskeytyminen ei vielä tarkoita ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisoinnin lopullista estymistä vaan ainoastaan sen *lykkäytymistä*.¹⁹⁰ Vasta siinä tapauksessa, että em. oikeussuojakeinot johtavat ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön osalta täytäntöönpanomenettelyn lakkaamiseen ilman kiinteistön realisoitua, täytäntöönpanon voidaan sanoa estyneen. Tällöin saatavaa ei ole saatu perittyä ensisijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä ja velkojalla on oikeus saada yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva ei-ehdollinen tuomio.

Ulosoton muutoksenhakutilanteissa saattaa (toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisoinnin olennaisesti viivästyessä ensisijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan täytäntöönpanon keskeytymisen vuoksi) kuitenkin in casu olla olemassa sellaisia painavia syitä, joiden nojalla olisi perusteltua sallia toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva täytäntöönpano ja näin myös mahdollisuus ei-ehdolliseen tuomioon (velkojan sitä vaatiessa) ennen kuin ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö on realisoitu.¹⁹¹ Tällainen tilanne voi olla esim. silloin, kun on selvää, että kaikki vakuutena olevat yhteiskiinnitetyt kiinteistöt on joka tapauksessa realisoitava velkojan saatavan suoritukseksi ja täytäntöönpanoriita tai muutoksenhaku johtaa mitä ilmeisimmin siihen, että ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei voida käyttää saatavan suoritukseksi.

Vastuuporrastuksessa pitäytymisessä on kyse aineellisen oikeuden mukaisen lopputuloksen varmistamisesta (ts. varmuustavoitteen, tai ulosotto-oikeuden termein oikeussuojatavoitteen, toteuttamisesta). Sen sijaan täytäntöönpanon tehokkuusnäkökohdat voivat in casu puoltaa vastuuporrastuksesta poikkeamista, kun tehokkuus ei johda varmuustavoitteen vesittymiseen.¹⁹² Ehdottomana pääsääntönä on siis oltava vastuupor-

¹⁸⁹ Täytäntöönpanon kieltämisestä ja keskeyttämisestä ks. Kurvinen DL 1985 s. 214–237, Välimaa 1994 s. 75–77, Koulu 1996b s. 34–36 ja Linna – Leppänen 2003 s. 120–126.

¹⁹⁰ Ks. Halila – Havansi 1986 s. 37 ja Koulu 1988 s. 293–297. – Täytäntöönpanon keskeytyminen itsessään ei rahasaatavan perinnässä tavallisesti myöskään johda siihen, että ulosottoperusteena olevan tuomion täytäntöönpano tulisi mahdottomaksi.

¹⁹¹ Ks. Lindfors 1999 s. 72.

¹⁹² Kyse on eri suuntaan vaikuttavien seikkojen tilannekohtaisesta arvioinnista. Ks. tällaisesta tilannekohtaisesta arvioinnista Pöyhönen 2000 s. 186–294.

rastuksen noudattaminen, ja poikkeukset voivat tulla kyseeseen vain erityisten painavien vastasyiden perusteella.

Ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön täytäntöönpanon viivästyminen voi olla haitallista myös toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajalle. Viivästyskorot kasvattavat saatavan määrää perimisen pitkittyessä, mikä voi vaikuttaa myös toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön vastuun suuruuteen. Toissijaisvastuussa olevan kiinteistön omistajan kannalta voi siten olla edullista sallia toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuva täytäntöönpano (mikä on mahdollista silloin, kun kiinteistöön ei kohdistu yhteiskiinnitystä heikompi sijaista oikeuksia) ja yrittää itse saamisen perimistä ensisijaisesti vastuussa olevalta velalliselta. Mikäli saatava peritään toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä ennen kuin ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä on realisoitu, toissijaisessa vastuussa olevalla kiinteistön omistajalla on katsottava (ainakin pääsääntöisesti) olevan oikeus saada suoritus ensisijaisessa vastuussa olevalta kiinteistönomistajalta (takautumisoikeus).¹⁹³

Takautumismahdollisuutta voidaan perustella sillä, että täytäntöönpanolisen lopputuloksen kannalta ei ole eroa yhtäältä laissa nimenomaisesti huomioitun tilanteen – eli sen, että toissijaisessa panttivastuussa oleva kiinteistö realisoidaan *muun kuin yhteiskiinnityssaamisen suoritukseksi* (UL 5:37b) – ja toisaalta sen tilanteen välillä, että *yhteiskiinnityshaltija* itse kohdistaa suoritusvaatimuksensa yksinomaan toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön ja *voi saada siitä suorituksen ennen ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointia*. Molemmissa tapauksissa toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö – siis lähtökohtaisesti kiinteistö, jonka omistaja ei ole saatavasta henkilökohtaisessa velkavastuussa – käytetään koko yhteiskiinnityssaamisen suoritukseksi. Pelkästään sillä, kenen vaatimuksesta täytäntöönpano toteutetaan, ei toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan kannalta voi olla vaikutusta. MK:n lähtökohtana on pyrkiä suojaamaan pelkästään esinevastuussa olevaa luovutuksensaajaa niin pitkälle kuin mahdollista.¹⁹⁴ Lisäksi takautumisoikeutta voidaan perustella myös TakL:n analogialla.¹⁹⁵

¹⁹³ Ks. myös *Walén* 2002 s. 317.

¹⁹⁴ Ylipäätään on syytä lähteä siitä, että päävelallinen on viime kädessä velan maksamisesta vastuussa, sillä hän on myös saanut velkarahasta koituneen hyödyn. Tällaista ajatusta ilmentäneen myös ratkaisun KKO 1988:12 seuraava perustelulauseuma: ”Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan velan maksaneella takaajalla on takautumisoikeus päävelallista kohtaan. *Myös siinä tapauksessa, että sivullinen on maksanut velallisen puolesta, maksajalla on oikeus korvauksen saantiin velalliselta.*” (Kurs. tässä.)

¹⁹⁵ Kyseessä ei tällöin kuitenkaan ole TakL 28 §:ssä verr. 41 §:ään tarkoitettu takautumissaatava, sillä toissijaisvastuussa olevan kiinteistönomistajan takautumissaatavan suuruus riippuu paitsi siitä rahamäärästä, joka kiinteistöstä realisointitilanteessa on käytetty vakuussaatavan suoritukseen myös siitä, onko panttirasite huomioitu luovutushetkellä kauppahinnassa (ja muissa luovutusehdoissa). Mikäli panttivastuu on erityisesti huomioitu kiinteistön kauppahintaa alentavana tekijänä, toissijaisen pantin omistajalla ei voi olla kuin enintään maksamansa kauppahinnan

Vaikka UL 5:37b ei koske tällaista tilannetta, toissijaisen kiinteistön omistajan on silti katsottava saavan panttioikeuden takautumissaatavansa vakuudeksi.¹⁹⁶ Kun yhteiskiinnitysvelkojan panttisaatava on kokonaan maksettu toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä saadulla rahamäärällä, panttikirja on annettava toissijaisessa vastuussa olleen kiinteistön omistajalle. Regressipanttioikeuden avulla voidaan tässäkin tilanteessa varmistaa vastuuporrastuksen toteutuminen. Tukea tälle tulkinnalle antaa ratkaisu KKO 1976 I 1.¹⁹⁷ Ratkaisun mukaan yhteiskiinnitysvelkojan saatavan ulosottomiehelle maksanut kiinteistön omistaja, joka ei ollut velasta henkilökohtaisessa vastuussa, sai panttioikeuden muihin yhteisvastuussa oleviin kiinteistöihin.¹⁹⁸

5.4.3.6 Lopuksi

Kuten edellä havaittiin, niin samalle omistajalle kuin eri omistajillekin kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen perintämenettelyssä (nimenomaan tuomioistuinvaiheessa) ajaudutaan ongelmalliseen tilanteeseen, jos pantinhaltija rajaa suoritusvaatimuksensa vain osaan yhteiskiinnitetystä kiinteistöistä. Jotta täytäntöönpano voitaisiin toteuttaa UL:ssa säädettyin tavoin ja jotta heikompi- jaisten kiinnityksenhaltijoiden asemaa ei tarpeettomasti heikennettäisi, tuomioistuimen on huomioitava yhteiskiinnityksen olemassaolo ja sen vaikutus kiinteistöjen väliseen vastuuseen ja realisointimenettelyyn. Tämä periaate on sopu-

suuruinen takautumissaatava. Muutoinhan hän hyötyisi ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan kustannuksella.

Siihen, että UL 5:37b:ssä tarkoitettu takautumissaatava ei ole suoraan lain nojalla syntyvä *TakL:n mukainen takautumissaatava*, viittaavat myös säännöksen perustelut. Perusteluissa on nimittäin todetaan, että silloin kun huutokauppahinnasta on maksettu velkaa, josta joku toinen kiinteistönomistaja on henkilökohtaisessa vastuussa, huutokauppavelallisella voi olla oikeus saada korvausta *perusteettoman edun palautuksena*. Ks. HE 1994:120 s. 153. Vrt. kuitenkin *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002 s. 392, jossa todetaan, että takautumisoikeus ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistön omistajaa kohtaan syntyy suoraan lain nojalla, ja takautumisoikeus kattaa sen rahamäärän, joka on maksettu myydyin kiinteistön kauppahinnasta yhteispanttivelkojalle.

¹⁹⁶ Ks. myös *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 650.

¹⁹⁷ Ratkaisun vuosikirjaotsikko kuuluu seuraavasti: ”Sitten kun kiinteistöt x, y ja z, joita kaikkia rasitti saman haltijavelkakirjan maksamisen vakuudeksi vahvistettu kiinnitys, oli julistettu ulosmitatuksi, kiinteistö x ko. haltijavelkakirjaan perustuvasta velasta ja sekä kiinteistöt y ja z muusta velasta, kiinteistön x omistaja A, olematta ensin mainitusta henkilökohtaisessa vastuussa, oli, estääkseen kiinteistönsä joutumasta pakkohuutokaupassa myytäväksi, maksanut velan saaden haltijavelkakirjan haltuunsa. Koska velkakirjaan perustuva saatava oli siten siirtynyt A:lle eikä yhteiskiinnitys ollut y:n ja z:n osalta, joiden omistaja oli saatavan maksamisesta henkilökohtaisessa vastuussa, maksun johdosta rauennut, vaan A oli saanut niihin panttioikeuden, A:lla oli oikeus valvoa saatavansa y:n ja z:n muun velan perimiseksi toimitetussa pakkohuutokaupassa.” Ks. *Koulu* 1986 s. 555–556 ja *Havansi* 1992a s. 393–394.

¹⁹⁸ De lege ferenda ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen valmistelussa lähtökohtana on, että kiinteistön omistaja saisi lain nojalla panttioikeuden velalliselle kuuluvaan kiinteistöön (tai kantakiinteistöön), jos yhteiskiinnitetty kiinteistö olisi myyty vastoin UL:ssa säädettyä myyntijärjestystä – siis riippumatta siitä, minkä saatavan perimiseksi kiinteistö on myyty. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 162.

soinnussa myös sen kanssa, että hypoteekkituomio sisältää tuomiossa yksilöidyn panttikohteen realisointiin tähtäävän käskyn (imperatiivin). Tällöin tuomioistuimen on realisointikäskyn asettaessaan huomioitava, että se ei ole ristiriidassa realisointia koskevien menettelysäännösten kanssa.

Panttioikeuden tehokkuuden ja pantinomistajan suojan välisen jännitteen kannalta edellä lausuttu tarkoittaa, että eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen tapauksessa panttioikeuden tehokkuutta (pantinhaltijan oikeutta valita realisoitava panttikohde) on vastuuporrastuksella rajoitettu sellaisen pantinomistajan hyväksi, joka ei itse ole sitoutunut panttivastuuseen. Tämä panttioikeuden rajoitus on pantinhaltijan näkökulmasta pääasiassa *menettelyllinen*, sillä kaikki yhteiskiinnitetyt kiinteistöt säilyvät vastuuporrastuksesta huolimatta edelleen täydessä panttivastuussa. Pantinomistajan suojan vahvistaminen vastuuporrastuksella voi siten merkitä lähinnä suorituksensaannin viivästyistä, mikäli ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisoinnissa ilmenee ongelmia.¹⁹⁹

Pantinhaltijalla ja panttikohteen omistajalla ei siis eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen yhteiskiinnitystilanteessa kaikilta osin ole oikeutta määrätä oikeudenkäynnissä huomioonotettavista oikeustositseikoista. Toissijaisvastuun toteuttaminen (toissijaisvastuuseen liittyvien kolmansien ulottuvien vaikutusten takia) voi edellyttää prosessuaalisesti tässäkin yhteydessä poikkeamista dispositiivissa asioissa normaalisti noudatettavasta määräämisperiaatteesta. Näin voidaan säilyttää tehokkaana myös *täytäntöönpanoperusteen sitovuuden periaate*. Kun vastuuporrastus otetaan huomioon jo tuomioistuinvaiheessa (ja siitä on lausuma tuomiossa), ulosottomiehen ei enää tarvitse sitä erityisesti selvittää, mikäli pantinhaltija hakee tuomion täytäntöönpanoa tuomion ulosmittausvaikutuksen ollessa edelleen voimassa. Ulosmittausvaikutushan tekee mahdollisen panttikohteen luovuttamisen tehottomaksi pantinhaltija-velkojaan nähden ja estää siten myös vastuuporrastuksen muutokset.²⁰⁰

¹⁹⁹ Suorituksensaannin viivästyminen voi luonnollisesti merkitä lopulta myös taloudellisia menetyksiä pantinhaltija-velkojalle, jos pantti ei riitä kattamaan viivästyskorkoja.

²⁰⁰ Yhteiskiinnitystilanteessa korostuu perintäprosessiin vaikuttavien säännösten *kolmikerroksisuus*. Aineellisessa oikeudessa on säädetty panttikiinteistöjen keskinäisestä vastuuporrastuksesta (panttivastuun sisältöä koskeva perussäännös). Pakkokuutokauppavaihe ja siinä noudatettava menettely yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen osalta on säännelty UL:ssa (panttivastuun käytännön realisointia koskevat säännökset) yhdenmukaisesti aineellisen oikeuden sisällön kanssa. Sen sijaan näiden kahden ulottuvuuden väliin jäävää tuomioistuinvaihetta koskien (joka ulosottovaiheen kannalta lopulta ratkaisee sen, miten aineellisen oikeuden säännökset tuomion välityksellä toteutuvat käytännössä) ei ole erityissäännöksiä aineellisen oikeuden mukaisen vastuuporrastuskysymyksen huomioimisesta ja vaikutuksesta tuomioistuinprosessiin (vrt. TakL 36 §). Tällaisessa tilanteessa on tuomioistuinprosessin osalta perustelluinta pyrkiä sellaiseen menettelyyn, joka ei johda ristiriitaan aineellisen oikeuden ja sen täytäntöönpanoa koskevien nimenomaisten säännösten välillä. Ks. myös *Westberg* 1988 s. 850.

Silloin kun suoritusta vaaditaan kiinteistöstä yhteiskiinnitykseen perustuvan panttioikeuden perusteella (hypoteekkikanne), *vaatimus tulisi kohdistaa kaikkiin kiinteistöihin samalla kertaa*. Tämä johtuu siitä, että vaikka eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen osalta lähtökohtana on kiinteistöjen itsenäisyys ulosmittauksen ja pakkomyynnin suhteen, *vastuujärjestys kuitenkin kytee kiinteistöt yhteen täytäntöönpanollisesti*. Saman omistajan yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen täytäntöönpanollinen yhteenkuuluvuus on vieläkin selkeämpi, koska lähtökohtana on kiinteistöjen realisointi *yhtenä kokonaisuutena*. Jos suoritusvaatimus aina kohdistetaan samanaikaisesti kaikkiin yhteiskiinnitettyihin kiinteistöihin, tuloksena on täytäntöönpanoperuste, joka sisältää kaikki yhteiskiinnitetyt kiinteistöt. Näin vastuuporrastus ja pantinomistajan oikeus (silloin kuin hänellä sellainen oikeus on) määrätä realisointijärjestyksestä voidaan toteuttaa *yhdellä kertaa ja keskitetysti täytäntöönpanovaiheessa*, jossa vasta varsinaisesti selviää, minkälainen suoritus mistäkin kiinteistöstä ja kulloisellakin myyntitapavariantilla on saatavissa. Suorituksen vaatiminen samalla kertaa kaikista panttivastuussa olevista kiinteistöistä on siis myös prosessitaloudellisesti tehokkainta.

Muutoinkin MK 17:9:n mukaisen vastuuporrastuksen toteuttamisääntely on de lege lata vajavaista ja aiheuttaa tulkintaongelmia, sillä laissa ei ole huomioitu tilannetta, jossa toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointi yhteiskiinnitysvelkojan vaatimuksesta on perusteltua ennen ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä. Laissa olisi aiheellista (TakL 23 §:n tavoin) määritellä ne tilanteet, joissa perintä voidaan kohdistaa toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön, vaikka ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei ole realisoitu. Jotta toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan regressisaatavan panttioikeuden osalta ei tarvitsisi nojautua pelkästään oikeuskäytäntöön, UL 5:37b olisi selvyiden vuoksi syytä ulottaa koskemaan myös tilanteita, joissa toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistö realisoidaan ennen ensisijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä *yhteiskiinnitysvelkojan saatavasta*.²⁰¹

Alusten ja ilma-alusten osalta voidaan todeta, että yhteiskiinnitys eri omistajien omistamiin aluksiin tai ilma-aluksiin voi syntyä ainoastaan niin, että jokin alun perin samalle omistajalle kuuluneista yhteiskiinnitetyistä aluksista tai ilma-aluksista luovutetaan uudelle omistajalle. Luovutustilanteessa jokainen alus vastaa edelleen kiinnityksestä täysimääräisesti eikä laissa ole vastuuporrastussäännöksiä.²⁰² Tästä syystä ja kun

²⁰¹ Kuten edellä todettiin (ks. av. 169 ja 198), de lege ferenda ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannessa vaiheessa nämä kysymykset on tarkoitus huomioida.

²⁰² Eri omistajille kuuluvien alusten ja ilma-alusten täytäntöönpanon osalta on ongelmallista, että UL 5:36:n ja 5:37:n muutosten yhteydessä ei huomioitu UL 5:11.3:n viittausta näihin säännöksiin. Eri omistajille kuuluvia kiinteistöjen täytäntöönpanoa koskeva säännös on nykyisin UL 5:37a:ssä, eikä alusten osalta ole MK 17:9:ää vastaava aineellinen vastuuporrastussäännöstä-

panttikohteen luovutus ei saa ilman nimenomaista normiperustaa vaikuttaa panttivelkojan asemaan, on lähdettävä siitä, että pantinhaltija saa yhteiskiinnityksen nojalla vaatia suorituksen haluamassaan järjestyksessä yhteiskiinnityksen kohteena olevista aluksista tai ilma-aluksista (ks. myös AlusKiinL 30.4 §).²⁰³ Hän voi tällöin kohdistaa kanteensa myös pelkästään sellaiseen alukseen, jonka omistaja ei ole henkilökohtaisessa vastuussa saatavasta. MK 17:9:n ja UL 5:37a:n analogiseen soveltamiseen tulee suhtautua pidättyvästi, koska kyseinen toissijaisvastuun periaate on merkittävä muutos aikaisempaan yhteiskiinnitystä säädelleeseen oikeustilaan verrattuna.²⁰⁴ Myöskään TakL:n mukaista varsinaista vierasvelkapanttausta koskevaa vierasvelkapantin toissijaisvastuusta ei voida soveltaa, koska uuden omistajan panttivastuu on syntynyt panttikohteen luovutuksen perusteella (jälkikäteinen vierasvelkapantti).²⁰⁵

Pelkästään esinevastuussa olevalle aluksen (tai ilma-aluksen) omistajalle mahdollisesti syntyvän takautumissaatavan kannalta on huomattava, että kun jokin yhteiskiinnitetyistä aluksista myydään ulosottoon, yhteiskiinnitys raukeaa siltä osalta saamista, joka on suoritettu kauppahinnasta (AlusKiinL 30.4 §:n in fine). Näin ollen jos saatava tulee kokonaan suoritetuksi muun kuin henkilökohtaisessa vastuussa olevan velallisen omistamasta aluksesta, ko. kiinnitys raukeaa kokonaisuudessaan eikä siten voi siirtyä regressisaatavan vakuudeksi.

5.4.4 Kiinnitys määräosin omistettuun kiinteistöön

Kiinteistön määräosa on kiinteistön määräalan tavoin MK:ssa (samoin kuin UL:ssakin; ks. UL 4:32.1) rinnastettu kiinteistöön, ja *määräosaa pidetään*

kään. Laissa ei siis ole säännöksiä siitä, miten eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen alusten ja ilma-alusten täytäntöönpanossa on meneteltävä. Aikaisemmasta oikeustilasta ks. *Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Töyrylä* 1987 s. 203.

²⁰³ Yhteiskiinnityksestä aluksiin ks. myös HE 1951:23 s. 1.

²⁰⁴ De lege ferenda UL:n kokonaisuudistuksen kolmannessa vaiheessa myös alusten (ja ilma-alusten) pakkorealisaatiota koskevat säännökset on tarkoitus saattaa ajan tasalle. Lähtökohtana oikeusministeriön lainvalmisteluosaston uudistusehdotuksessa on, että kiinteistöä koskevia UL:n realisointisäännöksiä (lukuun ottamatta alinta hyväksyttävää tarjousta) sovellettaisiin soveltuvin osin myös aluksiin ja ilma-aluksiin. Näin ollen eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen ulosmitattujen alusten (ja ilma-alusten) realisointi toteutettaisiin niin, että velalliselle kuuluva alus (ja ilma-alus) myytäisiin ensin. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 163–164.

Hypoteekkikanteen kannalta pelkästään UL:iin sisältyvä eri omistajille kuuluvien yhteisen panttisaatavan suorittamiseksi *ulosmitattujen* alusten realisointia koskeva myyntijärjestyssäännös tarkoittaisi kuitenkin sitä, että eri omistajille kuuluvien yhteiskiinnitettyjen alusten välillä ei edelleenkään olisi (MK 17:9:ää vastaavaa) aineellisoikeudellista vastuuporrastusta. Tämä merkitisi tulkintaongelmia vastuuporrastuksen huomioimisessa tuomioistuinvaiheessa. Periaatteessa voitaisiin väittää, että kun alusten välillä ei ole aineellisoikeudellista vastuuporrastusta pantinhaltija voisi ulosmitattuja panttikohteita koskevasta UL:n myyntijärjestyssäännöksestä huolimatta kohdistaa hypoteekkikanteensa ensin yksinomaan myyntijärjestyksessä myöhempänä olevaan kiinteistöön ja saada tuomion, jolla UL:n mukainen myyntijärjestys olisi mahdollista ohittaa.

²⁰⁵ Ks. tarkemmin edellä jakson 5.4.3.3 lopussa sisennetyssä kappaleessa lausuttua.

*itsenäisenä kiinnitys- ja vakuusyksikkönä.*²⁰⁶ MK kuitenkin sallii tietyin edellytyksin kiinnityksen vahvistamisen myös *koko kiinteistöön*, vaikka se omistettaisiinkin määräosin. Määräosin omistetun kiinteistön kiinnityksen tarkastelussa voidaan siten erottaa saman kiinteistön *määräosien erilliskiinnittäminen* (MK 15:1.1 ja MK 16:1.1) sekä toisaalta MK 16:2.3:n mukainen yhteisomistetun kiinteistön kiinnittäminen alun perin *yhtenä kokonaisuutena* eli *alkuperäinen määräosien yhteiskiinnitys* (kaikkiin määräosiin samanaikaisesti vahvistettu yhteiskiinnitys todisteenaan yksi yhteinen panttikirja).²⁰⁷ Määräosin omistetun kiinteistön kiinnittäminen yhtenä kokonaisuutena mahdollistaa määräosin omistetun kiinteistön *koko arvon* käyttämisen vakuutena.²⁰⁸ Määräosin omistetun kiinteistön kiinnittäminen yhtenä kokonaisuutena (alkuperäinen määräosien yhteiskiinnitys) on järkevää nimenomaan silloin, kun kiinteistön määräosat *liittyvät kiinteästi toisiinsa ja muodostavat yhden käyttöyksikön*. Alkuperäisen määräosien yhteiskiinnityksen ohella määräosien *yhteiskiinnitystilanne voi syntyä myös jälkikäteisesti* eli siten, että henkilö tulee panttivastuuseen hankittuaan (tai muuten saatuaan) määräosan (esim. puolet) alkuaan samalle

²⁰⁶ *Havansi* 1996a s. 155 on todennut, että MK 15:1.2:n viittausnormi on niin yleisluontoinen, että viittauksen on katsottava koskevan kaikkia MK:n säännöksiä eikä vain MK:n IV osan (”Kiinteistöpanntioikeus”) säännöksiä.

On huomattava, että kiinteistön määräosa itsessään ei ole esine eli yksilöity aineellinen kohde. Määräosaomistajalla on kiinteistöön *yhteisomistajan oikeusasema*, jonka laajuus ja sisältö määräytyvät hänen osuutensa suuruuden ja viime kädessä YhtOmL:n säännösten perusteella. Yhteisomistusoikeus kiinteistön määräosaan on kiinteää omaisuutta. Ks. *Tepora – Kartio – Koulu – Wirlander* 2002 s. 19.

²⁰⁷ Ks. *Havansi* 1996a s. 176. Oikeuksien tasolla panttioikeuden kohteena on omistusoikeus kiinteistöön. Kiinteistön määräosan panttauksessa on siten kyse määräosaisen omistusoikeuden – yhteisomistajan YhtOmL:n mukaisen oikeusaseman – panttauksesta, jolloin eri omistajille kuuluvien määräosien kiinnitys ja panttaus yhdessä voidaan nähdä tällaisten panttioikeuskohteiden yhteiskiinnittämisenä ja panttaamisena. Kyseessä on *tosiasiallinen määräosien yhteiskiinnitys*, vaikka määräosin omistetun kiinteistön kiinnittämistä kerralla kokonaan voidaankin käsitellä (ja käytännössä käsitellään) *rekisteriteknisesti ko. kiinteistön erilliskiinnittämisenä*. Ks. määräosin omistetun kiinteistön kiinnittämisen suhteesta erilliskiinnitykseen *Mali LM* 2004 s. 302. Määräosin omistetun koko kiinteistön kiinnityksen tosiasiallinen yhteiskiinnitysluonne johtuu siitä (jo edellä mainitusta periaatteesta), että määräosa on MK:n mukaan itsenäinen kiinnitys- ja vakuuskohte ja toisaalta siitä, että määräosien välisessä suhteessa sovellettavaksi tulevat tietyiltä osin yhteiskiinnitykselle ominaiset säännökset kiinnitysten järjestelyissä.

Kun määräosin omistetun kiinteistön kaikkien määräosien kiinnittäminen nähdään tosiasiallisena yhteiskiinnityksenä, määräosien yhteiskiinnitys merkitsee poikkeusta 16:2.1:n 1-kohdan vaatimuksesta, jonka mukaan yhteiskiinnitettävien kiinteistöjen tulee kuulua samalle omistajalle. Tämän ajatuksen voi nähdä olevan osaltaan myös MK 16:2.3:n taustalla, kun ko. lainkohdassa nimenomaisesti sallitaan kiinnitys tietyin edellytyksin koko määräosin omistettuun kiinteistöön. Ilman MK 16:2.3:a MK 16:2.1:n 1-kohta estäisi määräosin omistetun kiinteistön kiinnittämisen yhtenä kokonaisuutena.

²⁰⁸ Ks. *HE* 1994:120 s. 152. Tilanne siis rinnastuu siihen, että samalle omistajalle kuuluvat useammat kiinteistöt muodostavat yhden käyttöyksikön, jolloin niitä on perusteltua käyttää vakuutena (ja siis yhteiskiinnittäen) yhtenä kokonaisuutena. Määräosien yhteiskiinnityksessä tällä yhdellä käyttöyksiköllä on vain useampia omistajia.

omistajalle kuuluneesta ja tämän yksin panttaamasta kiinteistöstä. Luovutuksesta huolimatta määräosat voivat edelleen muodostaa yhden taloudellisen kokonaisuuden (ja yleensä muodostavatkin niin kauan, kun määräosat on erotettu itsenäisiksi kiinteistöiksi).

Koska kiinteistöön ennen määräosan luovutusta vahvistettu kiinnitys kohdistuu myös luovutettuun määräosaan (jälkikäteinen määräosien yhteiskiinnitystilanne) ja koska toisaalta määräosin omistetun *koko* kiinteistön kiinnittäminen voidaan niin ikään faktisesti nähdä *määräosien yhteiskiinnityksenä* (alkuperäinen määräosien yhteiskiinnitystilanne),²⁰⁹ aktualisoituu tässäkin yhteydessä kysymys määräosien välisestä vastuuporrastusta ja MK 17:9:n soveltuvuudesta määräosien välisiin suhteisiin.²¹⁰ Hypoteekkikanteen kannalta kyse on siitä, *miten kanne on tällaisessa tilanteessa kohdistettavissa*.²¹¹ Kysymys ei käytännössä juurikaan aiheuttane ongelmia, sillä lähtökohtaisesti pantinhaltijan intressissä on pyrkiä saamaan koko kiinteistö realisoinnin kohteeksi ja kanne kohdistetaan siten säännönmukaisesti *koko kiinteistöön*. Tällöin määräosien välinen mahdollinen vastuuporrastusongelma aktualisoituu vasta realisointivaiheessa. Koska pantinhaltija voi kuitenkin periaatteessa määräosatilanteessakin pyrkiä (samalla tavoin kuin erillisten yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjenkin kohdalla) rajoittamaan kanteensa vain tiettyyn määräosaan,²¹² tätä mahdollisuutta on syytä tarkastella hiukan yksityiskohtaisemmin myös hypoteekkikanteen kannalta.

MK 17:9:n yhteiskiinnitystilanteita säätelevä vastuuporrastussäännös – ottaen huomioon MK 15:1.2:n viittaussäännös ja MK:n lähtökohtana oleva

²⁰⁹ Ks. myös HE 1994:120 s. 105 ja *Havansi* 1996a s. 176.

²¹⁰ Määräosien välinen vastuujärjestysongelma nousee esille vain, jos määräosien välillä ei ole kirjattua hallinnanjakosopimusta. Mikäli tällainen sopimus on olemassa, kiinnitystä ei voida vahvistaa koko kiinteistöön vaan ainoastaan yhteisomistajien määräosiin erikseen (arg. MK 16:2.3). Kirjattu hallinnanjakosopimus aiheuttaa siis sen, että kiinteistöä ei enää voida käsitellä yhtenä vakuuskohteena, vaan jokainen määräosa on selkeästi oma vakuusobjektinsa. Tämä on luonnollista, sillä tällöin kiinteistö ei muodosta samanlaista taloudellista kokonaisuutta kuin ilman hallinnanjakosopimusta. Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 414–415.

Jos kyse on saman omistajan omistamien *eri kiinteistöjen määräosien* yhteiskiinnitystilanteesta ja näiden yhteiskiinnitettyjen määräosien myöhemmästä omistuksen hajaantumisesta, tilanne ei eroa siitä, että yhteiskiinnitys kohdistuu kokonaisuuden erillisiin kiinteistöihin.

²¹¹ Silloin kun kiinteistön yhteisomistajien ja ulkopuolisen välillä käynnistyy *koko kiinteistöä* koskeva oikeudenkäynti, määräosaisten yhteisomistajien välillä vallitsee ns. *välttämätön prosessinyhteys* (YhtOmL 4 §). Tällöin kanne on kohdistettava kaikkia heitä vastaan. Ks. *Tirkkonen* I 1974 s. 413–417 ja *Lappalainen* I 1995 s. 279.

Kun oikeudenkäynti koskee vain yhden osaomistajan määräosaa, vastaajana on kuitenkin luonnollisesti vain tämä osaomistaja. Näin ollen yhteisomistajien välillä vallitseva välttämätön prosessinyhteys ei ratkaise kysymystä mahdollisuudesta kohdistaa hypoteekkikanne pelkästään yhden osaomistajan omistamaan määräosaan.

²¹² Syynä tällaiseen rajoittamispyrkimykseen voi olla esim. se, että jokin määräosa yksinään riittää kattamaan pantinhaltijan saatavan tai se, että jonkin määräosan omistaa pantinhaltijan läheinen.

määräosan itsenäisyys vakuusobjektina – näyttäisi johtavan siihen, että yhteiskiinnitetystä määräosista henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan velallisen omistama määräosa vastaisi panttioikeudesta ensisijaisesti ja muiden omistamat määräosat vain siitä osasta, jota ei saada ensisijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä (ts. muiden omistamien määräosien vastuu erääntyisi vasta, kun ensisijaisvastuu on toteutettu).²¹³ Näin on periaatteessa siitä riippumatta, onko määräosien yhteiskiinnitys alkuperäistä vai jälkikäteistä.²¹⁴ Mikäli vastuuporrastusta sovellettaisiin määräosien välillä, pantinhaltijalla olisi siten lähtökohtaisesti oikeus rajata myös hypoteekkikanteensa koskemaan pelkästään *ensisijaisessa vastuussa* olevaa määräosaa.

MK 17:9:n vastuuporrastuksen toissijaisvastuun soveltaminen eri omistajille kuuluviin saman kiinteistön määräosiin voi kuitenkin merkitä huomattavaa haittaa ja jopa määräosin omistettujen kiinteistöjen vakuusarvon alentumista silloin, kun määräosin omistettu kiinteistö muodostaa yhden taloudellisen kokonaisuuden.²¹⁵ Jos määräosien vastuu olisi porrastettua, toissijaisen vastuun selvittämiseksi olisi ensin realisoitava ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistön määräosa ja vasta tämän jälkeen voitaisiin realisoida toissijaisessa vastuussa oleva määräosa. Tällainen kokonaan saman saatavan vakuudeksi kiinnitetyn ja pantatun kiinteistön määräosittainen myyminen on hankalaa. Se ei myöskään ole taloudellisesti järkevää,²¹⁶ jollei kukin määräosa itse muodosta selkeästi

²¹³ Ks. *Saarnilehto – Hemmo – Kartio* 2001 s. 1113–1114, jossa lähdetään nimenomaan siitä, että MK 17:9:n, UL 4:32.1:n ja UL 5:37a:n mukaan panttisaaminen on perittävä ensisijassa siitä kiinteistöstä taikka *kiinteistön määräosasta* tai määräalasta, jonka omistaja on panttivelasta myös henkilökohtaisessa vastuussa. Samansuuntaisesti myös *Mali* LM 2004 s. 307–309. Ks. myös *Lindfors* 1999 s. 21–23, joka on tarkastellut lähinnä yhteiskiinnitettyjen määräosien realisointia ja omaksunut kannan, jonka mukaan vastuuporrastusta voidaan soveltaa määräosien välisessä täytäntöönpanossa.

²¹⁴ MK 17:9:n vastuuporrastuksen aktualisoituminen edellyttää käytännössä, että jokin yhteiskiinnitetystä kiinteistöistä tai osa kiinnitetystä kiinteistöstä on luovutettu uudelle omistajalle. Ks. HE 1994:120 s. 114–115. Tämä johtuu siitä, että yhteiskiinnityksen synnyn (ts. MK:n mukaisten itsenäisten vakuuskohteiden kiinnittämisen yhdessä) edellytyksenä on kiinteistöjen kuuluminen samalle omistajalle. Määräosin omistetun kiinteistön kiinnittäminen yhtenä kokonaisuutena eli alkuperäinen määräosien yhteiskiinnitys on periaatteessa poikkeus tästä pääsäännöstä. Näin ollen myös pelkässä esinevastuussa *jo alun perin* oleva määräosan omistajan vastuu olisi toissijaista, jos MK 17:9:ää sovellettaisiin määräosien väliseen vastuuseen eikä asiasta olisi toisin sovittu.

²¹⁵ Velkojan intressi olisi siten estää (sopimusehdoin) määräosaisen omistussuhteen syntyminen sen jälkeen, kun alun perin velallisen yksin omistamaan kiinteistöön vahvistettu kiinnitys ja ko. kiinteistö on luovutettu pantiksi velkojalle.

²¹⁶ Määräosittainen realisointi johtaa yleensä heikkoon realisointitulokseen. Ks. esim. *Gregow* 1996 s. 206. Tämä johtuu siitä, että määräosan ostaja ei saa kiinteistöä yksinomaiseen käyttöönsä vaan määräosa on ensin erotettava itsenäiseksi kiinteistöksi (tämä on mahdollista purkamalla yhteisomistussuhde YhtOML 9 §:n mukaisesti). Ostaja ei kuitenkaan voi etukäteen tietää, mikä alue kiinteistöstä tulee hänelle. Kiinteistö voi olla myös sellainen, ettei sitä voida (esim. kaavoituksellista syistä) halkomalla tai muutoinkaan jakaa. Tällöin yhteisomistussuhde voidaan purkaa vain myymällä koko kiinteistö. Ks. *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 413. Määräosan ostaja joutuu siis varautumaan moniin epävarmuustekijöihin, jotka väistämättä laskevat kiinteistön määräosista saatavaa kauppahintaa (jollei määräosien hallintasuhteista ole olemassa hallinnanjakosopimusta).

rajattua yksikköä esim. oikeutta hallita tiettyä kiinteistöllä olevaa rakennusta ja sille kuuluvaa maapohjaa.

Määräosien erillismyynti ei siten välttämättä parantaisi toissijaisessa vastuussa olevan määräosan omistajan asemaa tai olisi muutoinkaan kokonaisuutta ajatellen automaattisesti hänen etujensa mukaista.²¹⁷ Kiinteistön määräosat liittyvät yleensä ennen halkomista (tai ilman hallinnanjakosopimusta) niin tiiviisti toisiinsa, että vastuujärjestyksen määrääminen niiden välille ei lopulta ole tarkoituksenmukaista myöskään sellaisen määräosan omistajan näkökulmasta, joka ei ole henkilökohtaisessa velkavastuussa panttisaatavasta. Kiinteistön määräosien lähtökohtaisen *keskinäisen liitännäisyyden* takia MK 17:9:ää onkin perusteltua tulkita supistavasti niin, että se koskee *vain rajoiltaan määrättyjen kiinteistöjen* (kiinteistö, kantakiinteistö, määräala, lohkokiinteistö, tontti) *välis-tä yhteiskiinnitysvastuuta eikä kiinteistön määräosia*.

Kiinteistön määräosien rajaaminen MK 17:9:n soveltamisalan ulkopuolelle ylläpitää osaltaan panttioikeuden tehokkuutta. Määräosien välinen vastuuporrastus merkitsisi, että määräosin omistetun kiinteistön vakuus-arvo olisi käytännössä vähäisempi kuin täsmälleen samanlaisen, ei-määräosin omistetun kiinteistön vakuusarvo. Kun kiinteistön määräosainen omistus voi syntyä kiinteistön panttikiinnityksen jälkeenkin, määräosien välinen vastuuporrastussääntely lisäisi näin ollen pantinhaltijan näkökulmasta panttikohteen realisointiin ja panttikohteesta saatavan suorituksen suuruuteen sisältyviä riskejä. Näistä syistä johtuen määräosien välinen vastuuporrastus olisi huomattavassa ristiriidassa sen perinteisen lähtökohdan kanssa, että panttikiinnityksen jälkeiset tapahtumat eivät ilman pantinhaltijan suostumusta saa heikentää hänen asemaansa.

De lege ferenda ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen valmistelussa on lähdetty siitä, että jo ulosottomiehellä olisi toimivalta hakea kiinteistön halkomista ulosmitatun määräosan erottamiseksi kiinteistöstä, jotta määräosasta voitaisiin saada parempi myyntihinta. Kiinteistönmuodostamistoimituksen jälkeen ulosottomies realisoisi muodostetun kiinteistön. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 97–98. Määräosien erottamismahdollisuus ulosotossa ei kuitenkaan voisi merkitä sitä, että eri omistajille kuuluvien saman kiinteistön määräosien yhteiskiinnitystilanteessa määräosat tulisi erottaa halkomalla toisistaan vastuuporrastuksen toteuttamiseksi. UL:n muutosehdotuksen mukaan määräosin omistetun kiinteistön realisointi tapahtuisi täytäntöönpanon yhteydessä tapahtuvasta määräosien erottamismahdollisuudesta huolimatta edelleen nykyiseen tapaan eli kiinteistö tulisi myydä kokonaisena, mikäli hakijan saatavalla on *panttioikeus koko kiinteistöön*. Määräosat tarjottaisiin myytäväksi erikseen, jos joku yhteisomistajista sitä pyytäisi tai siihen olisi erityinen syy. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 162.

²¹⁷ Oletetaan tilanne, jossa kiinnitetty kiinteistö olisi vastuussa saatavasta kokonaan, mutta määräosien välillä olisi MK 17:9:n mukainen vastuuporrastus. Myytäessä määräosaa kiinteistöstä ainoa vartenotettava huutokauppaostaja on yleensä toinen kiinteistön osanomistaja eli tässä tapauksessa siis ensisijaisesti vastuussa olevaa määräosaa myytäessä toissijaisessa vastuussa olevan määräosan omistaja. Välttääkseen oman panttivastuunsa realisoitumisen toissijaisessa vastuussa olevan määräosan omistajan tulisi ostaa ensisijaisessa vastuussa oleva määräosa sellaisesta hinnasta, että se kattaisi koko panttisaatavan.

Edellä mainittua lähtökohtaa (ts. MK 17:9:n mukaisen vastuuporrastuksen soveltumattomuutta kiinteistön määräosien välisessä suhteessa) voidaan perustella myös sillä, että säännöksen 1 momentissa säädetään panttioikeuden kohdistumisesta nimenomaan ”jokaiseen yhteiskiinnitykseen perustuvan panttioikeuden kohteena olevaan kiinteistöön sekä pantatusta kiinteistöstä halkomalla, lohkomalla tai tontinmittauksella muodostettuun kiinteistöön”. Ilmaisuu viittaa kokonaiseen, rajoiltaan määrättyyn kiinteistöön, eikä siinä mainita erikseen pantatusta kiinteistöstä luovutettua määräosaa. Kun MK 17:9 koskee sanamuotonsa mukaan panttioikeuden kohdistumista sellaisiin yhteiskiinnitettyihin kiinteistöihin, jotka on kiinteistötoimituksella erotettu pantatun kiinteistön yhteydestä *omiksi kiinteistöjaotuksellisesti itsenäisiksi kiinteistöyksiköikseen*,²¹⁸ säännöksen soveltuminen *määräalaan* on expressis verbis erikseen todettu (MK 17:9.3 in fine). Mikäli määräosaluovutuksen olisi myös tarkoitettu johtavan määräosien vastuuporrastukseen, olisi luonnollista, että määräalamaininnan lisäksi MK 17:9:ään olisi sisällytetty vastaava maininta myös kiinteistön määräosasta.²¹⁹

Sen sijaan jos ensisijaisessa vastuussa olevan määräosan ostajakandidaattina olisi ulkopuolinen (tai esim. velkoja itse), hänen kannattaisi pakkotäytäntöönpanossa tarjota määräosasta aina alle panttisaatavan määrän (tällöin on kuitenkin huomattava kohtuuttoman alhaisen tarjouksen hyväksymisen kielto, UL 5:41.3). Tällöinhän myös toissijaisessa vastuussa oleva määräosa olisi realisoitava ja hän saisi näin mahdollisuuden ostaa koko kiinteistön. Toisaalta kun ensisijaisessa vastuussa oleva määräosa on myyty, ainoa kiinnostunut toissijaisessa vastuussa olevan määräosan ostajakandidaatti on yleensä ensisijaisessa vastuussa olleen kiinteistön ostaja. Tämä väistämättä vaikuttaa määräosasta saatavan kauppahinnan suuruuteen.

²¹⁸ Ruotsissa MK 17:9.3:a vastaava vastuuporrastus koskee selkeästi vain lohkomalla muodostettuja kiinteistöjä. Ks. JB 6:11.2 ja siitä *Jensen* 2001 s. 138–140.

²¹⁹ MK 17:9.3:n viimeinen virke kuuluu seuraavasti: ”Mitä tässä pykälässä säädetään lohkokiinteistöstä, koskee myös pantatusta kiinteistöstä luovutettua *määräalaa*.” (Kurs. tässä.) MK:n valmisteluvaiheessa maakaarityöryhmän mietinnössä kyseinen virke oli vielä seuraavassa muodossa: ”Mitä säädetään lohkokiinteistöstä, koskee myös pantatusta kiinteistöstä luovutettua *määräosaa ja määräalaa*.” (Kurs. tässä.) Ks. OM 1993: MK s. 393. Lopullisessa lakitekstissä ei siis määräosaa rinnastettu MK 17:9:n vastuuporrastussäännöksessä lohkokiinteistöön, vaan tällainen rinnastus on tehty ainoastaan määräalan osalta.

Niin ikään maakaarityöryhmän mietinnössä MK 17:9:n perusteluissa oli todettu, että ”[k]iinteistöjen vastuun jakoa koskevia säännöksiä on noudatettava vastaavasti, kun kyseessä on pantatusta kiinteistöstä luovutettu määräosa tai määräala”. Ks. OM 1993: MK s. 246. Ks. myös KM 1989:53 s. 230–232. Vastaava perustelulausuma puuttuu hallituksen esityksestä, vaikka muutoin pykälän perustelut ovat pitkälti identtiset maakaarityöryhmän mietinnön kanssa. Ks. HE 1994:120 s. 114–115.

Määräosan poistaminen lopullisesta lakitekstistä viittaa osaltaan siihen, että MK 17:9:n säännöstä ei ole haluttu ulottaa koskemaan saman kiinteistön eri omistajille kuuluvien määräosien välisiä suhteita ja säännös on muotoiltu tämän mukaisesti.

Vastuuporrastuksen soveltumiseen vain rajoiltaan määrättyihin kiinteistöyksiköihin viittaa myös MK 17:9:n perustelujen sisältö, kun sitä tarkastellaan kokonaisuutena. Ks. HE 1994:120 s. 114–115. Vrt. kuitenkin *Lindfors* 1999 s. 22 ja *Mali* LM 2004 s. 307, joiden mukaan MK 17:9:n hallituksen esityksen perusteluista kävisi ilmi, että kiinteistöjen myyntijärjestyksen antaman suojan on tarkoitettu koskevan määräalan ohella määräosan saajaa. *Lindfors* ja *Mali* nojannevat kantansa MK 17:9:n perustelujen kappaleeseen, jossa todetaan mm. seuraavasti: ”– – Eri

MK 17:9:n vastuuporrastussäännöksen soveltumattomuutta kiinteistön määräosiin voidaan vielä perustella sillä, että UL:ssa on lähtökohtana määräosin omistetun kiinteistön myyminen kokonaisena, kun uloshaetun saatavan vakuutena on panttioikeus koko kiinteistöön (UL 5:37).²²⁰ Kiinteistön osat tarjotaan myytäviksi *erikseen vain* huutokaupantoinittajan tai jonkun kiinteistön yhteisomistajan niin vaatiessa, jolloin koko kiinteistöä koskeva tarjous hyväksytään ehdollisena (arg. UL 5:37.1 verr. UL 5:36.3:iin).²²¹ Määräosista tehdyt erillistarjoukset hyväksytään, jos ne ylittävät kiinteistöstä kokonaisena tarjotun hinnan. Erillistarjoukset hyväksytään myös jonkin määräosan omistajan vaatimuksesta, jos niiden yhteismäärä riittää kaikkien panttisaamisten sekä uloshaetun saamisen suoritukseksi. Käytännössä määräosien erillismyynti on vartenotettava vaihtoehto siinä tapauksessa, että yhteiskiinnitetyt määräosat muodostavat itsenäiset käyttöyksiköt tai – huolimatta siitä, että määräosat eivät ole itsenäiset – määräosin omistetun kiinteistön arvo on huomattava verrattuna sen turvaamaan saatavaan, jolloin velallisen omistama määräosa (määräosamyyntin aiheuttamasta hinnanalennuksesta huolimatta) yksinään riittää kattamaan koko saatavan tai huomattavan osan siitä. Erillismyynti mahdollistaa samalla sen, että toissijaisessa vastuussa olevan määräosan omistaja (tai hänen läheisensä) voi halutessaan pyrkiä lunastamaan määräosansa takaisin itselleen pakkohuuto-kaupassa.

omistajille kuuluvat kiinteistöt voivat kuitenkin olla yhdessä panttivastuussa, jos jokin yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä myydään taikka jos panttina olevasta kiinteistöstä luovutetaan määräala tai määräosa, josta muodostetaan itsenäinen kiinteistö. Panttina olevien kiinteistöjen kuulussa eri omistajille on vaarana, että luovutettu kiinteistö tai määräala joutuu panttioikeuden perusteella myydyksi sellaisesta velasta, josta sen omistaja ei ole henkilökohtaisessa vastuussa. Kiinteistön luovutuksensaajan suojaamiseksi myyjän velkojilta 2 ja 3 momenttiin on otettu säännökset siitä, missä järjestyksessä eri omistajille kuuluvat kiinteistöt vastaavat yhteiskiinnitykseen perustuva panttisaamisesta – –”. Tästä lausumasta ei kuitenkaan ehdottomasti voi päätellä, että määräosien välillä olisi vastuuporrastus. Sen sijaan lausuman on mahdollista tulkita viittaavan nimenomaan siihen, että vastuuporrastus on tarkoitettu koskemaan rajoiltaan määrättyjä kiinteistöobjekteja (ts. itsenäisiä kiinteistöjä ja määräaloja). Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 508–509.

²²⁰ Mikäli määräosin omistetun kiinteistön määräosien välillä noudatettaisiin vastuuporrastussäännöstä, kiinteistö voitaisiin myydä yhtenä kokonaisuutena ainoastaan silloin, kun määräosien välillä ei ole vastuuporrastusta. UL 5:37 on kuitenkin määräosin omistettujen kiinteistöjen myyntiä koskeva yleissäännös. Se ei siis ole yksittäistilannetta koskeva erityissäännös, jonka merkitys olisi vain siinä, että se estäisi velkojaa käyttämästä realisimisjärjestystä koskevaa valintavaltaansa silloin, kun määräosien välillä ei ole vastuuporrastusta.

UL 5:37:n ilmaiseva periaate on tarkoitus säilyttää myös ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannessa vaiheessa. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 162. Lähtökohtaa, että eri omistajille kuuluvat yhteiskiinnitetyt määräosat on myytävä yhdessä, on (toteutuessaan) omiaan vahvistamaan myös ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen ehdotuksen sisältämä yleinen yhteisomistetun esineen ulosmittaus- ja myymismahdollisuus (tietyin edellytyksin) yhtenä kokonaisuutena, vaikka jokin osa esineestä kuuluisikin sivulliselle (ts. henkilölle, joka ei millään tavoin olisi vastuussa saatavasta). Ks. OM 2003:18 Osa 1 s. 29 ja Osa 2 s. 99–101.

²²¹ UL 5:37 on siis nähtävä ”sisarsäännöksenä” saman omistajan yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen realisointia säätelevän UL 5:36:n kanssa.

Määräosin omistetun ja yhtenä kokonaisuutena kiinnitetyn kiinteistön myyminen kokonaisena voi myös tarkoittaa sitä, että saatavan suorituksiksi käytetään pelkässä esinevastuussa olleen pantinomistajan varallisuutta. Tällaiselle määräosan omistajalle on katsottava syntyvän regressioikeus velasta henkilökohtaisessa velkavastuussa ollutta kohtaan.²²² Tämä lähtökohta merkitsee niin ikään, että pelkässä esinevastuussa olevilla määräosan omistajilla on oikeus ennen henkilökohtaisessa vastuussa ollutta velallista enintään määräosalukunsa mukaiseen osuuteen siitä rahamäärästä, joka koko kiinteistön kauppahinnasta mahdollisesti jää kiinteistöön kiinnitettyjen panttisaatavien maksamisen jälkeen.²²³

Mikäli UL 5:37:n mukaisesti kiinteistön määräosat tarjotaan myytäviksi erikseen, nousee esille myös kysymys siitä, missä järjestyksessä määräosat on tarjottava myytäviksi.²²⁴ Kysymyksen ei laissa eikä sen esitöissä ole otettu kantaa. On kuitenkin vaikea löytää perusteluja sitä vastaan, että luovutettujen määräosien keskinäistä vastuujärjestystä pakkomyyntitilanteessa ei voitaisi ratkaista analogisesti UL 5:37a:n mukaan silloin, kun pantatusta kiinteistöstä on luovutettu määräosia ulkopuoliselle panttauksen jälkeen (jälkikäteen määräosainen panttivastuu).²²⁵ Myös tässä tilanteessa samat argumentit kuin itsenäisten kiinteistöjenkin ollessa kyseessä (ts. luovutuksensaajien suojaaminen ja pikaisen lainhuudon hakemisen suosiminen) ovat relevantteja. Sen sijaan mikäli kyseessä on tilanne, jossa jo alun perin koko määräosin kiinnitetty kiinteistö on kiinnitetty yhtenä kokonaisuutena (alkuperäinen määräosainen panttivastuu), pelkässä esinevastuussa olevien useiden määräosaomistajien välille ei ole mahdollista määrätä vastuuporrastusta. Jos joku määräosanomistaja on kuitenkin henkilökohtaisessa velkavastuussa saatavasta, hänen omistamansa määräosa on luonnollisesti tarjottava myytäväksi ensin. Siltä osin kun vastuuporrastusta ei voida määrätä, määräämisvalta on syytä antaa velkojalle (ex analogia UL 5:37a.3).

Hypoteekkikanteen osalta se, että ulosottomenettelyssä on oltava mahdollisuus myydä määräosin omistettu kiinteistö yhtenä kokonaisuutena (riippumatta siitä, onko kyse alkuperäisestä määräosien yhteiskiinnityksestä vai määräosan luovu-

²²² Ks. edellä jakso 5.4.3.5 in fine ja erit. alaviite 194.

²²³ Ts. mahdollinen kauppahintaylijäämä kuuluu ensisijaisesti sellaisille määräosan omistajille, jotka eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa saatavasta.

²²⁴ Huomattakoon, että kysymys siitä, missä järjestyksessä pakkotäytäntöönpanossa määräosat on tarjottava myytäviksi (erillistarjoamista vaadittaessa) ja realisoidaan, kun täytäntöönpanon kohteena on määräosin omistettu kiinteistö, on lähtökohtaisesti eri asia kuin vastuuporrastuksen soveltaminen suoraan määräosien väliseen aineellisoikeudelliseen vastuusuhteeseen. Vastuuporrastuksen noudattamiseen ulosottomenettelyssä ei liity MK 17:9:n sisältämää vastuun eräntymistä säätelevää elementtiä. Kyse on tällöin puhtaasti siitä, missä järjestyksessä tietyt kiinteistön osat myydään (ulosotto-oikeudellisesta realisointijärjestyksestä) *kaikkien määräosien ollessa täytäntöönpanon kohteena*. Tämä on ulosottomenettelyä koskeva prosessuaalinen seikka. Sen sijaan määräosien aineellisoikeudellinen, MK 17:9:n mukainen vastuuporrastus vaikuttaa suoraan siihen, missä järjestyksessä pantinhaltija saa kohdistaa perintätoimet määräosiin (ts. kyse on aineellisoikeudellisesta vastuujärjestyksestä, joka on voimassa myös ulosottomenettelyn ulkopuolella).

²²⁵ Näin myös *Lindfors* 1999 s. 21–24.

tuksen perusteella syntyneestä jälkikäteisestä yhteiskiinnityksestä), tarkoittaa, että pantinhaltija-velkojan on *vaadittava suoritusta kaikista yhteiskiinnityksen alaisista määräosista samanaikaisesti*. Hypoteekikannetta ei siis voida kohdistaa ainoastaan kiinnitetyn kiinteistön yhden määräosaomistajan omistamaan määräosaan, jos kiinnitys kohdistuu koko kiinteistöön. Mikäli pantinhaltija vaatii suoritusta vain yhdestä määräosasta (olipa se henkilökohtaisesti velkavastuussa olevan osuus tai pelkästään esinevastuussa olevan osuus), tuomioistuimen on hylättävä vaatimus. Muutoinhan määräosien yhteisrealisointi ei olisi mahdollista ja velkoja voisi käyttää UL 5:37:ssä huutokaupantoinittajalle tai määräosien omistajille annettua mahdollisuutta määrätä määräosien tarjoamisesta myytäväksi erikseen. Kun lähtökohtana on määräosin omistetun kiinteistön myyminen yhtenä kokonaisuutena, jollei huutokaupan toimittaja tai joku määräosan omistaja vaadi erillismyyntiä, annettavaa tuomiota ei voida pitää ehdollisena minkään määräosan osalta. Näin ollen tuomiossa asetettu täytäntöönpanokäske kohdistuu samalla lailla kaikkiin määräosiin riippumatta siitä, onko omistaja henkilökohtaisessa velkavastuussa saatavasta vai ei.

Tuomioistuin voi itse havaita lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä, että kyseessä on määräosien yhteiskiinnitystilanne. Koska rajoitetun hypoteekikanteen hyväksyminen ja täytäntöönpano voisi vaikuttaa prosessin ulkopuolisten (muiden määräosien omistajien asemaan ja rajoittaa heidän oikeuttaan määrätä UL 5:37:n mukaisesti täytäntöönpanon toteuttamistavasta), tuomioistuimen on tässäkin tilanteessa *viran puolesta* huomioitava kiinteistön kaikkiin määräosiin kohdistuva yhteiskiinnitys.

Saman kiinteistön eri omistajille kuuluvien määräosien yhteiskiinnitys ja kaikkien määräosien panttaaminen *yhdellä kertaa* (alkuperäinen määräosien yhteiskiinnitys), merkitsevät samalla, että se määräosan omistaja, joka ei ole henkilökohtaisessa velkavastuussa, on kuitenkin jo alun perin sitoutunut esinevastuuseen panttioikeuden turvaamasta velasta. Kyseessä on siten periaatteessa myös TakL:n mukainen vierasvelkapanttitalanne.²²⁶ Tällöin TakL 40.2 § verr. 23.1 §:ään²²⁷ ja MK 17:9.2 säätelevät samaa kysymystä eli vastuuporrastusta eri omistajille kuuluvien panttikohteiden välillä.²²⁸

²²⁶ Ks. HE 1998:189 s. 32.

²²⁷ TakL 40.2 § (viitattaessaan 23.1 §:ään) johtaa periaatteessa siihen, että ensisijaisessa vastuussa oleva velallisen omistama määräosa olisi realisoitava ensin. Toissijaisessa vastuussa oleva panttihan vastaa vain siitä osasta saatavaa, jota ei saada ensisijaisesti vastuussa olevasta pantista. Tällainen epätoivottava tilanne on kuitenkin mahdollista välttää panttaussitoumukseen otettavalla toisensisältöisellä määräyksellä. TakL 40.3 §:n mukaan perintäjärjestyksestä saadaan sopia toisin, jollei kyse ole asuntovelasta annetusta pantista. TakL 23.1 §:stä myös ilmenee, että poikkeavasta vastuujärjestyksestä voidaan aina sopia velan erääntymisen jälkeen. Ks. *Tuomisto JJ Havan-* si 2001 s. 378.

²²⁸ Säännösten erona on kuitenkin se, että TakL 40.2 § säätelee varsinaista vierasvelkapanttivas- tuutilannetta, kun taas MK 17:9.2:n soveltaminen tulee käytännössä ajankohtaiseksi, jos vastuu

Vaikka edellä päädyttiin siihen, että määräosien välisiin vastuusuhteisiin ei sovelleta MK 17:9:n mukaista vastuuporrastusta, tulkinta ei kuitenkaan samalla merkitse TakL 40.2 §:n mukaisen perintäjärjestyksen toissijaista soveltuvuutta. Tämähän käytännössä johtaisi samanlaisen tilanteeseen kuin MK 17:9:kin. TakL 40.2 §:n soveltumattomuutta määräosien yhteiskiinnitystilanteeseen voidaan perustella samoilla reaalisilla syillä kuin MK 17:9:nkin soveltumattomuutta. Erityisesti on huomattava, että TakL 40.2 §:ssä ei tarkastella yhteiskiinnitystilannetta ja että TakL 40.2 §:n soveltaminen johtaisi ristiriitaan kiinteistön yhteiskiinnitettyjen määräosien realisointia koskevan UL 5:37:n kanssa. Tällöin etusija on TakL 1.1 §:n mukaisesti annettava nimenomaan UL:n mukaiselle määräosin omistetun kiinteistön realisointijärjestykselle. Eri omistajille kuuluvien *yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen* (ml. yhtenä kokonaisuutena kiinnitetyn yhteisomistetun kiinteistön määräosien) *vastuuporrastuskysymykset* on siis ratkaistava lähtökohtaisesti maakaaren ja UL:n säännösten perusteella.

Yhteiskiinnitettyjen määräosien välinen vastuuporrastuskysymys näyttäytyy uudessa valossa, jos määräosasta on halkomalla muodostettu itsenäinen kiinteistö ja yhteiskiinnitys kohdistuu nyt tähän uuteen kiinteistöyksikköön. Halkomisessa määräosien välinen sidonnaisuus katkeaa (samalla tavoin kuin jos omistamiaan kiinteistöjään yhteiskiinnittänyt pantinantaja luovuttaa jonkin yhteiskiinnitetyn kiinteistön ulkopuoliselle) ja syntyy rajoiltaan määrättyjä konkreettisia yhteiskiinnitettyjä vaihdantayksiköitä. Näiden vaihdantayksikköjen varallisuusarvoon ei enää vaikuta niiden välinen sidonnaisuus, eikä vastuuporrastuksen toteuttaminen johda epäedullisempaan realisointitulokseen kuin vastuuporrastuksen toteuttaminen muidenkaan eri omistajille kuuluvien itenäisten kiinteistöjen välillä. Kun halkomalla aikaansaadut eri omistajille kuuluvat kiinteistöt eivät enää muodosta samanlaista yhtenäistä käyttöyksikköä kuin määräosin omistettu kiinteistö, myöskään niiden realisointiin yhtenä kokonaisuutena UL 5:37:n mukaisesti ei ole tarvetta. Halkomalla muodostettujen kiinteistöjen välistä vastuuta säätelee siis (jo sanamuotonsakin) mukaan MK 17:9 (sikäli kun vastuuporrastus on määriteltävissä) siten kuin edellisessä jaksossa 5.4.3 on esitetty. Vastaavasti näiden kiinteistöjen realisoinnissa sovelletaan UL 5:37a:n mukaista menettelyä.

Lopputuloksena päädytään siis siihen, että MK 17:9:n mukainen *aineellinen vastuuporrastus ja siten määräosien keskinäisten vastuiden eriaikainen erään-*

toisen velasta on syntynyt panttivastuun rasittaman kiinteistön *omistajanvaihdoksen seurauksena*. Silloin kun jokin kiinteistön osanomistaja on *jälkikäteisesti* joutunut pelkkään panttivastuuseen hankittuaan henkilökohtaiselta velalliselta määräosan jo kiinnitetystä ja pantatausta kiinteistöstä (jälkikäteinen vierasvelkapanttivastuu), TakL:n säännöksiä voidaan soveltaa vain rajoitetusti. Tämä johtuu siitä, että kyseessä ei ole TakL:n tarkoittama varsinainen vierasvelkapanttaus, vaan aikaisemmin pantatun omaisuuden luovutuksen perusteella luovutuksensaajalle siirtyvä esinevastuu (arg. TakL 42 §). Ks. tarkemmin aikaisemmin alaviitteen 113 edellä lausuttua.

tyminen eivät koske saman kiinteistön kaikkia määräosia ennen kuin ne on erotettu itsenäisiksi kiinteistöiksi. Lähtökohtana on kiinteistön määräosien tarjoaminen myytäväksi yhtenä kokonaisuutena UL 5:37:n mukaisesti. UL 5:37:n antama mahdollisuus eri omistajien määräosien erillismyyntiin ja UL 5:37a:n mukaisen prosessuaalisen vastuuporrastuksen analoginen soveltaminen määräosien välillä realisointitilanteessa kuitenkin mahdollistavat sen, että *pakkotäytäntöönpanomenettelyssä voidaan joustavasti ja tarvittaessa ottaa huomioon määräosien mahdollinen riippumattomuus toisistaan.*²²⁹ Näin voidaan huomioda se, että henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan velallisen omistama määräosa mahdollisesti riittää jo yksinään saatavan suoritukseksi (vaikka määräosa ei olisikaan selkeästi toisista määräosista erillinen kokonaisuus) eikä tarvetta kaikkien määräosien realisointiin ole.²³⁰ Hypoteekkikanteen osalta tämä tarkoittaa sitä, että *kanne on aina samalla kertaa kohdistettava kaikkiin saman kiinnityksen rasittamiin kiinteistön määräosiin.* Vain johonkin määräosaan (tai joihinkin määräosiin) rajattu kanne on hylättävä.

Saman kiinteistön määräosien erillinen kiinnittäminen ja panttaaminen johtavat täytäntöönpanollisesti erilaiseen tilanteeseen kuin kiinteistön määräosien yhteiskiinnitystilanne. Erilliskiinnitetyt määräosat muodostavat täysin itsenäiset vakuuskohteet, jotka ulosmitataan ja myydään erikseen. Niihin kohdistuvat panttioikeudet voivat myös olla erilaiset. Kiinteistön määräosien erilliskiinnittämistä tulisi käyttää nimenomaan silloin, kun määräosa yksistään muodostaa itsenäisen realisoimiskelpoisen kokonaisuuden eikä määräosien välillä ole tiivistä liitännäisyyttä.

On kuitenkin mahdollista, että saatavan vakuutena ovat kaikki saman kiinteistön *erilliskiinnitetyt määräosat.* Kiinteistön määräosien itsenäisyysperiaatteesta seuraa, että kun saman saatavan vakuutena ovat eri omistajille kuuluvat erilliskiinnitetyt ja pantatut kiinteistön kaikki määräosat, *kyseessä ei ole yhteiskiinnitystilanne vaan vierasvelkapanntaus* siltä osin, kun määräosan omistaja ei ole henkilökohtaisessa velkavastuussa saatavasta. Kyseiseen tilanteeseen tulevat siis sovellettavaksi vierasvelkapanntausta (eikä yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen vastuuporrastusta) koskevat säännökset. Ne kuitenkin johtavat pääosin samaan lopputulokseen kuin MK 17:9: velkoja saa periä päävelan toiselle kuuluvasta vakuudesta, kun päävelallisen antama vakuus on myyty tai ulosotossa todettu, että vakuuden myynnille on este (TakL 40.2 §). TakL 36.1 §:n (verr. 41 §:ään) nojalla velkoja voi vaatia *samalla kanteella* suoritusta *kaikista määräosista*, vaikka suoritusvelvollisuus vierasvelkavastuussa

²²⁹ Esim. se, että kukin määräosa muodostaa oman käyttöyksikkönsä, vaikka hallinnanjakosopimusta ei ole kirjattu.

²³⁰ Määräosin omistetun kiinteistön määräosien realisointitapojen edullisuus siis vaihtelee määräosien itsenäisyyden asteesta riippuen. Tämä seikka on parhaiten selvitettävissä nimenomaan pakkotäytäntöönpanovaiheessa eikä hankittaessa täytäntöönpanoperustetta. Määräosien erillisrealisoinnin ollessa järkevää, on oikeudenmukaiseen vastuujärjestykseen pääsemiseksi määräosien välillä noudettava analogisesti UL 5:37a:n mukaista vastuujärjystä.

olevan määräosan osalta ei vielä olisi alkanut. Pantinhaltija voi myös rajoittaa kanteensa pelkästään henkilökohtaisesti vastuussa olevan velallisen omistamaan määräosaan.²³¹

Kun kysymys on määräosin omistettuun mutta yhtenä kokonaisuutena kiinnitettyyn alukseen, ilma-alukseen ja AutoKiinL:n mukaiseen pantti-kohteeseen kohdistuvasta perinnästä, sovellettavaksi tulevat TakL:n säännökset siltä osin, kuin jonkin määräosan omistaja ei ole henkilökohtaisessa vastuussa velasta (TakL:n mukainen varsinainen vierasvelkapanttaustilanne).²³² Tällöin – huolimatta kiinnityksen kohdistumisesta koko panttikohteeseen²³³ – on periaatteessa mahdollista, että pantinhaltija voisi kohdistaa suoritusvaatimuksensa paitsi koko panttiesineeseen myös pelkästään ensisijaisessa panttivastuussa olevaan määräosaan (mutta ei yksinomaan täytevastuussa olevaan määräosaan). Tätä voidaan perustella sillä, että jollei toisin ole sovittu, TakL 40.2 §:n (verr. 23 §:ään) nojalla velallisen omistaman määräosan panttivastuu erääntyy ennen vierasvelkapanttivastuuta ja velallisen omistama määräosa on realisoitava ennen kuin vierasvelkapantinantajan osuus voidaan realisoida.²³⁴ Pantinhaltijalla ei kuitenkaan tällaiseen kanteen rajoittamiseen yleensä liene intressiä. Pikemminkin hänen on syytä varmistaa, että panttaussopimuksessa syrjäytetään TakL 40.2 §:n mukainen vastuujärjestys (TakL 40.3 §), jotta määräosin omistettu panttikohde voidaan realisoida yhtenä kokonaisuutena.²³⁵

²³¹ Vaikka velkojan vaatiman saatavan vakuutena olisivat kaikki saman kiinteistön erilliskiinnitetty määräosat, UL 5:37:ää ei tässä tilanteessa sovelleta, koska UL 5:37:ssä pidetään silmällä nimenomaan määräosien yhteiskiinnitystilannetta. UL 5:37:ssä käytetyllä sanamuodolla (”panttioikeus koko kiinteistöön”) tarkoitetaan nimenomaan *määräosien yhteiskiinnitystilannetta*. Ks. HE 1994:120 s. 152 ja *Havansi* 1996a s. 309. Näin ollen silloin, kun kiinteistön kaikki määräosat on kiinnitetty ja pantattu erikseen mutta kylläkin saman saatavan vakuudeksi, ei kyseessä ole UL 5:37:n tarkoittamassa mielessä panttioikeus koko kiinteistöön vaan erilliset panttioikeudet kiinteistön eri määräosiin. (Olkoonkin, että mikäli velkojalla on hallussaan kaikkien määräosien panttikirjat, epätarkkaa ilmaisua käyttäen hänellä voidaan sanoa olevan panttioikeus myös koko kiinteistöön.) UL ei siis tällöin aseta estettä sille, että velkoja voisi kohdistaa kanteensa *pelkästään henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan velallisen omistamaan määräosaan*, vaikka hänellä on saman saatavan vakuutena myös muut kiinteistön erilliskiinnitetty määräosat. Tällaiseen vakuusku-mulaatiotilanteeseen liittyviä ongelmia tarkastellaan tarkemmin heti seuraavassa jaksossa 5.5.

²³² Ks. HE 1998:189 s. 32.

²³³ Aluksen, ilma-aluksen ja AutoKiinL:n mukaisen panttikohteen määräosa (toisin kuin kiinteistön määräosa) ei edes ole itsenäinen vakuuskohde (AlusKiinL 23.2 §, Ilma-alusKiinL 2.1 § ja AutoKiinL 22.1 §). Ks. myös *Havansi* 1992a s. 282.

²³⁴ UL 5:37:ää ei voitane tässä tilanteessa soveltaa UL 5:11.3:n viittaussäännöksestä huolimatta, sillä UL 5:36–37d:ien uudistamisen yhteydessä (L 12.4.1995/551) kyseisten säännösten systemaattikka ja sisältö muuttuivat niin voimakkaasti (ja nimenomaan pitäen silmällä korostetusti uusia MK:n säännöksiä), että UL 5:11.3:n viittaussäännöksen on katsottava menettäneen osin merkityksensä.

²³⁵ De lege ferenda ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen ehdotukseen sisältyy mahdollisuus ulosmitata määräosin omistettu esine yhtenä kokonaisuutena, jos koko esineen myynti tuottaa todennäköisesti velallisen osalle huomattavasti korkeamman kertymän kuin osuuden myynti. Tämä merkitsi ulosottovaiheessa sitä, että huolimatta rajoitetusta hypoteekkikanteesta koko esine voitaisiin edellytysten täytyessä ulosmitata ja estää näin määräosamyyntistä aiheutuva myyntihinnan alaisuus. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 99–100.

5.5 PANTTIVASTUUN KOHDISTUMINEN VAKUUSKUMULAATIOTILANTEESSA

5.5.1 Yleistä

Edellä yhteiskiinnitystarkastelun yhteydessä on jo useassa yhteydessä sivuttu tilanteita, joissa saman luoton vakuutena on *useita erilliskiinnitettyjä* panttikohteita.²³⁶ Kyse on siis yhteiskiinnitystilanteista erillisistä vakuuskumulaatiotapauksista.²³⁷ Vakuuskumulaatiolla tarkoitetaan sitä, että *samaan luottoon liitty useampia eri vakuuksia*.²³⁸ Vakuuskumulaatio on käytännössä varsin yleinen ilmiö, ja varsinkin keskeisimmät vakuustyyppit eli takaus ja pantti voivat esiintyä hyvin erilaisina vakuusyhdistelminä.²³⁹ Myös tällaisessa tilanteessa joudutaan pohtimaan, missä järjestyksessä (ja millä edellytyksillä) velkoja voi vaatia suoritusta panttikohteista tuomioistuimessa ja ylipäätään kohdistaa suoritusta vaatimuksensa eri vakuuskohteisiin.

Jos pantinantaja ja velasta vastuussa oleva velallinen ovat sama oikeussubjekti ja saatavan vakuutena on pantinantaja-velallisen luovuttamia useita eri pantteja eikä toisin ole sovittu, pantinhaltija voi vapaasti valita, missä järjestyksessä hän vaatii panttikohteista suoritusta.²⁴⁰ Tulkintaongelmia perimisjärjestyksen osalta voikin syntyä erityisesti silloin, kun saatavan vakuutena on *henkilökohtaisen velallisen asettaman pantin lisäksi tertiuksen omistama pantti* (vierasvelkapantti) tai saatavan vakuutena on *useiden eri tertiussubjektien omistamia pantteja* (useita vierasvelkapantteja) ja kun panttien vastuujärjestyksestä ei ole sovittu panttaussopimuksessa. Näin ollen seuraavassa tarkastellaankin ensin a) henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan velallisen antaman pantin ja vierasvelkapantin välistä kumulaatiota. Tämän jälkeen selvitetään lyhyesti tilannetta, jossa b) saatavan vakuutena on useita eri henkilöiden antamia vierasvelkapantteja (vierasvelkapantinantajien keskinäinen vastuu).

Hypoteekkikanteen (ja ylipäätään panttikohteiden realisointimahdollisuuksien) osalta vakuuskumulaatiotilanteisiin liittyvät vastuujärjestykset ja perintämenettelyä koskevat säännökset (samoin kuin yhteiskiinnitet-

²³⁶ Nimenomaan tilannetta, jossa saman luoton vakuutena on sekä henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan velallisen antama vakuus että vierasvelkapantti.

²³⁷ Kuten edellä yhteiskiinnitystä tarkasteltaessa on eri yhteyksissä todettu, henkilökohtaisen velallisen antaman pantin ja vierasvelkapantin välinen vakuuskumulaatiotilanne on kuitenkin varsin analoginen eri omistajille kuuluvien kiinteistöjen yhteiskiinnitystilanteen kanssa.

²³⁸ Ks. *Havansi* 1984 s. 358. Ks. myös *Brækhus* II 2000 s. 184–190.

²³⁹ Vakuuskumulaatiosta ajalta ennen TakL:a laajemmin ks. *Havansi* 1984 s. 358–364 ja TakL:n ajalta *Tuomisto* JJ *Havansi* 2001 s. 371–393.

²⁴⁰ Ks. myös *Krag Jespersen* JJ von Eyben 1982 s. 130. – Tässä tilanteessa ei myöskään edellytetä, että eräntynyt saaminen olisi yritettävä ensin periä velalliselta henkilökohtaisen vastuun perusteella, ennen kuin suoritusta voidaan vaatia panttikohteesta.

tyjen kiinteistöjen vastuuporrastusta koskevat säännökset) vaikuttavat nimenomaan panttioikeuden realisointiulottuvuuden toteutumiseen. Ko. säännöksillä pyritään suojaamaan sellaisia pantinantajia, jotka eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa panttioikeuden causana olevasta velasta. Kyse on siis tässäkin yhteydessä panttioikeuden realisointiulottuvuuden tehokkuuden ja vieraasta velasta pantin antaneen pantinomistajan suojan välisestä suhteesta.

5.5.2 Velallis pantin ja vierasvelkapantin välinen vakuuskumulaatio

TakL:ssa *vierasvelkapanttaus on pitkälti rinnastettu takaukseen*, ja siihen myös sovelletaan laajalti samoja sääntöjä kuin takaukseen.²⁴¹ Silloin kun *velan vakuutena on yksinomaan vierasvelkapantti*, pantinhaltijan ei tarvitse osoittaa henkilökohtaisessa velkavastuussa olevaa velallista maksukyvyttömäksi, ennen kuin hän voi ryhtyä perimistöimiin (nostaa esim. hypoteekkikanteen) vakuudenasettajaa vastaan. Vierasvelkapantin antaja ei siten voi torjua hypoteekkikannetta vetoamalla päävelallisen maksukykyisyyteen.²⁴² Tämä periaate ilmenee siitä, että TakL 40.1 §:n mukaan velkojalla on oikeus saada maksu pantista heti, kun päävelka on erääntynyt.²⁴³ Vierasvelkapanttaukseseen ei siis sovelleta TakL 3.1 §:n vakuusvastuun toissijaisuusolettamaa (arg. TakL 41.1 §), vaan panttioikeus erääntyy samaan tapaan kuin omavelkainen takaus.²⁴⁴ Tältä osin TakL:ssa omaksuttu ratkaisu poikkeaa ennen TakL:a esitetyistä tulkintasäännöistä, joiden lähtökohtana oli laillista takausta koskevat tahdonvaltaiset säännökset. Nämä tulkintasäännöt johtivat siihen, että perintä voitiin kohdistaa vierasvelkapantinantajaan vasta, jos päävelallinen osoittautui maksukyvyttömäksi.²⁴⁵

²⁴¹ Myös jo ennen TakL:a vierasvelkapanttaukseseen oli oikeuskäytännössä ryhdytty analogisesti soveltamaan (laillista) takausta koskevia sääntöjä. Ks. HE 1998:189 s. 24 ja 73. Ks. myös KKO 1988:12, jonka perusteluissa todettiin vierasvelkapantin antajasta, että "[t]ällaisen pantin asettaja on rinnastettavissa takausvastuunsa rajoittaneeseen takajaan". – Vierasvelkapantista laajemmin ks. esim. *Walin* 2002 s. 312–339.

²⁴² Panttivastuu on lähtökohtaisesti samalla tavoin ensisijaista (primaarista) kuin henkilökohtaisenkin velkojan vastuu. Primaarisesta ja sekundaarisesta vastuusta (erityisesti takauksen osalta) ks. myös *Walin* 2002 s. 150–151.

²⁴³ Ks. HE 1998:189 s. 73.

²⁴⁴ Ks. myös HE 1998:189 s. 74.

²⁴⁵ Ks. esim. ratkaisu KKO 1992:188 (ään. 3–2), jossa ratkaistiin kysymys henkilökohtaisen velallisen ja vierasvelkapantinantajan välisestä vastuusuhteesta niin, että vierasvelkapantin antajan vastuun katsottiin olevan tuolloin voimassa olleesta KK 10:8:stä ilmenevän periaatteen mukaisesti henkilökohtaiseen velkavastuuseen nähden toissijainen. Ratkaisussa lähdettiin siitä, että velkojan tuli ensisijaisesti periä saatavansa päävelalliselta ja käyttää hyväkseen tämän luovuttama pantti, ellei muunlaisesta vastuusta ollut vierasvelkapantin antajan kanssa sovittu.

Havansin 1996a s. 282–283 mukaan ratkaisu tarkoitti, että presumtio on vierasvelkapantin toissijaisuuden hyväksi (kuten laillisessa takauksessa), jolloin velka on ensin yritettävä periä henkilökohtaiselta velalliselta. Ks. myös *Tuomisto JJ Havansi* 2001 s. 373.

Mikäli velan vakuutena on *sekä velallisen antama vakuus että vierasvelkapantti*, vierasvelkapantti on *täytevakuuden* asemassa (arg. TakL 40.2 §). Velkojalla on oikeus saada vierasvelkapantti realisoiduksi vasta sen jälkeen, kun velallisen itsensä antama vakuus on myyty, ulosotossa on todettu este henkilövelallisen itsensä antaman vakuuden myynnille tai että vierasvelkavakuuden asettaja ilmoittaa päävelan erääntymisen jälkeen, ettei hän vaadi velallisen itsensä asettaman vakuuden myyntiä.²⁴⁶ Tällöin vierasvelkapantinantajan asemaa on siis parannettu rajoittamalla jossain määrin pantinhaltijan perimismahdollisuuksia (ts. vierasvelkapanttioikeuden realisointifunktiota).

Kiinteistön myynti ulosotossa estyy, mikäli ulosmittausta hakeneen velkojan saatavaa paremmalla etusijalla olevat panttisaamiset eivät tule kokonaan maksetuiksi eivätkä ko. velkojat suostu myymiseen (UL 5:41.2). Ulosottomyynti voi estyä myös siksi, että huutokaupassa ei tehdä UL 5:41.3:n mukaista tarjousta (ylin tehty tarjous selvästi alittaa kiinteistön käyvän arvon). Sen sijaan ulosoton esteenä ei pidetä velkojan omista toimenpiteistä johtuvaa ulosmittauksen peruuttamista tai tarjouksen hylkäämistä. Vakuuden myynnin esteitä TakL 23 §:ssä tarkoitettussa merkityksessä eivät myöskään ole YSL:n ja VJL:n mukaiset perintäkiellot.²⁴⁷

Jos henkilökohtaisessa velkavastuussa olevan velallisen osalta on menellään yrityssaneerausmenettely tai yksityishenkilön velkajärjestely ja velallinen menettelyssä säilyttää ensivakuutena olevan omaisuutensa, velkoja voi TakL 23.2 §:n (verr. TakL 40.2 §:ään) mukaan vaatia täytevakuuden asemassa olevan vierasvelkapantin arvosta suorituksen vain sille osalle saamistaan, jolle ei ohjelman mukaan kerry suoritusta.

Vaikka velallisen itsensä antaman pantin ja vierasvelkapantin välinen vastuujärjestys on lähtökohtaisesti selväpiirteinen, ongelmallinen tilanne syntyy, jos velallisen antama vakuus on siirtynyt uudelle omistajalle vierasvelkapanttisuhteen aikana. Vaihtoehtoina on tällöin lähteä joko siitä, että toimittaisiin ikään kuin velallisen antamaa vakuutta ei olisi ollut lainkaan olemassa tai siitä, että omistusoikeuden siirtyminen ei vaikuta pantinsaajan asemaan. Tässä tilanteessa perustelluin ratkaisu on, että velallisen antaman vakuuden siirtyminen uudelle omistajalle ei vaikuta vierasvelkapantinantajan asemaan. Muutoinhan vieras-

²⁴⁶ Tässäkin yhteydessä aktualisoituu edellä alaviitteen 177 kohdalla korpustekstissä sisennetyssä kappaleessa käsitellyn tilanteen kanssa analoginen ongelma. Ts. voiko pantinomistaja saada vierasvelkapantin realisoitua sen toissijaisvastuusta huolimatta ennen velallisen itsensä omistamaa panttia, jos vierasvelkapantin vakuusarvo heikkenee MK 17:7:n mukaisesti? Vakuuskumulaatiotilanteessa voitaneen omaksua samoilla perusteilla sama tulkinta kuin edellä yhteiskiinnitystilanteessa: TakL 40.2 § ei estä suorituksen vaatimista ja vierasvelkapanttikohteen realisointia sen vakuusarvon heikkenemisen perusteella, vaikka velallisen antamaa panttia ei vielä olisikaan realisoitu.

²⁴⁷ Ks. HE 1998:189 s. 57–58.

velkapantinantajan asema heikkenisi täytevastuuta koskevien säännösten syrjäytyessä. Tämä lähtökohta ei myöskään muuta pantinhaltija-velkojan asemaa (ensimmäinen vaihtoehtohan olisi parantanut hänen asemaansa). Näin ollen omistusoikeuden siirtymisestä huolimatta henkilökohtaisen velallisen alun perin antama pantti on edelleen ensisijaisessa vastuussa saatavasta.²⁴⁸

Kuten edellä jakson 5.4.3.3 lopussa sisennetyssä kappaleessa todettiin, myöskään se, että velallinen luovuttaa vain osan panttaamistaan erilliskiinniteistä panttikohteista uudelle omistajalle, ei vaikuta pantinhaltijan oikeuteen periä saatava panttikohteista haluamassaan järjestyksessä. Pantin luovuttaminen ei johda varsinaiseen vierasvelkapanttitilanteeseen; pikemminkin voidaan puhua jälkikäteisestä vierasvelkapantista tai vierasvelkapantista laajassa merkityksessä.²⁴⁹ Tässä tilanteessa olisi tosin mahdollista omaksua luovutuksensaajamyönteinen lähtökohta helpommin kuin edellä kuvatussa tilanteessa, jossa jo alun perin oli olemassa erillinen vierasvelkapantti. Voitaisiin nimittäin pitää oikeudenmukaisena, että henkilökohtaisen velallisen omistukseen jäänyt pantti vastaisi ennen kolmannelle luovutettua panttia. Panttivelkojan näkökulmasta alkuperäisen panttivastuun osittainen muuttuminen täytevastuuksi merkitsisi kuitenkin panttivelkojan perintäoikeudellisen oikeusaseman heikkenemistä. Tällaisen rajoituksen on katsottava edellyttävän, että asiasta on nimenomaisesti säädetty (kuten MK 17:9:ssä on tehty). Nythän TakL 42 §:stä käy päinvastoin ilmi, että pantin luovutustilanteessa ei noudateta kuin ainoastaan TakL:n tiedoksianto koskevia säännöksiä.

Näin ollen silloin kun henkilökohtainen velallinen luovuttaa panttikohteen uudelle omistajalle, noudatetaan siis *yleistä sääntöä*, että kyseiseen *uuteen omistajaan nähden ei sovelleta TakL:n vierasvelkapanttaustausta koskevia säännöksiä* eikä panttia käsitellä luovutuksen jälkeen varsinaisena vierasvelkapanttina (muutoin kuin TakL 42 §:ssä tarkoitetuilta osin). Panttia kohdellaan ikään kuin se edelleen kuuluisi henkilökohtaisessa velkavastuussa olevalle velalliselle.²⁵⁰

Hypoteekkikanteen kannalta keskeistä vakuuskumulaatiotilanteissa on se, miten vierasvelkapantin toissijaisvastuu vaikuttaa pantinhaltija-velkojan mahdollisuuteen vaatia oikeudenkäynnissä suoritusta vierasvelkapanttina olevasta panttikohteesta.²⁵¹ Tältä osin TakL sisältää myös em. vastuujärjestykseen (ja siis myös panttivastuun erääntymiseen) liittyviä nimenomaisia oikeudenkäyntiä koskevia säännöksiä. TakL 36.1 §:n (verr. 41 §:ään) nojalla pantinhaltija-

²⁴⁸ Ks. myös Tuomisto JJ Havansi 2001 s. 378–379.

²⁴⁹ Ks. myös Walin 2002 s.316–317.

²⁵⁰ Ks. edellä jakson 5.4.3.3 lopussa esitettyä.

²⁵¹ Selvähän on, että pantinhaltijavelkoja voi vierasvelkapantin täytevastuusta huolimatta panttivastuun eräännyttyä kohdistaa hypoteekkikanteensa velallisen itsensä antamaan panttikohteeseen.

velkoja voi nostaa vierasvelkapanttiin kohdistuvan hypoteekkikanteen samalla, kun kanne nostetaan velasta henkilökohtaisesti vastuussa olevaa velallista vastaan.²⁵² Tällainen mahdollisuus kanteiden käsittelyyn yhdessä edesauttaa prosessioikeudellisen taloudellisuustavoitteen toteutumista.

Vaikka kanteen nostaminen on mahdollista ennen kuin toissijainen vastuu on erääntynyt, tuomion täytäntöönpano on mahdollista vasta, kun velallisen itsensä asettama vakuus on realisoitu tai kun ulosotossa on todettu, että vakuuden myynnille on este. Tuomiossa asetettu suoritusvastuu on siis riippuvainen tulevaisuudessa tapahtuvan ehdon täyttymisestä (päävelallista vastaan annetun tuomion täytäntöönpanosta), jolloin kyseessä on edellä yhteiskiinnitystilanteen yhteydessä mainittu ns. *ehdollinen tuomio*. Tuomiossa pantinantajan todetaan olevan vastuussa velasta panttikohteen arvolla ja saatava määrätään maksettavaksi panttikohteen arvosta, mikäli TakL 40.2 §:n (joka viittaa TakL 23 §:ään) mukaiset pantinantajan vastuun edellytykset täyttyvät.²⁵³ On huomattava, että TakL 36.1 § ei syrjytä OK:n oikeuspaikkaa koskevia ehdottomia säännöksiä. Näin ollen esim. kanne suorituksen saamiseksi pantatusta kiinteistöstä voidaan tässäkin tilanteessa käsitellä ainoastaan kunkin kiinteistön (silloin kun sekä vierasvelkapantti että velallisen itsensä antama pantti ovat kiinteistöjä) forum rei sitaessa (OK 10:14a).²⁵⁴

TakL 36.1 §:n (verr. TakL 41 §:ään) mukaan velkojan kanne vierasvelkapantinantajaa vastaan voidaan siis käsitellä *samassa oikeudenkäynnissä*, jossa päävelalliselta vaaditaan suoritusta. Säännös johtaa kuitenkin kysymään, voiko pantinhaltija-velkoja ajaa vierasvelkapanttiin kohdistuvaa ehdollista kannetta TakL 36.1 §:n (verr. TakL 41 §:ään) nojalla myös erillään päävelallista vastaa ajettavasta kanteesta. Velallisen itsensä luovuttama pantti voi olla esim. käteis-pantti (tietyt osakkeet), jonka pantinhaltija-velkoja voi realisoida omatoimisesti. Näin ollen pantinhaltija-velkojalla ei välttämättä edes ole tarvetta nostaa kannetta päävelallista itseään vastaan. Tällöin se, että käteispannin tulisi olla realisoitu ennen kuin pantinhaltija-velkoja voisi edes nostaa vierasvelkapantti-

²⁵² Ks. myös HE 1998:189 s. 75. Ilman TakL 36 §:n (verr. 41.1 §:ään) nimenomaista säännöstä ennen panttioikeuden erääntymistä vierasvelkapantinantajaan kohdistettu vaatimus olisi hylättävä enneaikaisena. TakL:n mukaisesta vaatimusten kumulaatiosta takauksen osalta ks. *Hemmo* 2001 s. 307.

Velalliseen kohdistuvan kanteen ei tarvitse olla hypoteekkikanne, vaan henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuva kanne on riittävä. Tätä voidaan perustella sillä, että velallisen antama pantti voidaan realisoida myös pelkän henkilökohtaiseen vastuuseen perustuvan tuomion nojalla.

²⁵³ Pantinhaltija-velkoja voi suoraan vaatia ei-ehdollista tuomiota vierasvelkapantinantajaa vastaan, jos pantinhaltija-velkoja osoittaa jo oikeudenkäynnissä, että TakL 23 §:n mukaiset edellytykset vaatia suoritusta täytevastuuna olevasta panttikohteesta ovat täyttyneet.

²⁵⁴ Ks. HE 1998:189 s. 76. Mikäli velallisen panttaama(t) kiinteistö(t) ja vierasvelkapanttina oleva(t) kiinteistö(t) sijaitsevat eri tuomiopiireissä, kanteita on lähtökohtaisesti ajettava kiinteistöjen omissa forumeissa. Kuitenkin myös käsittely yhdessä ja samassa forumissa voi olla mahdollista (ks. edellä jakso 4.3.3.1).

na olevaa kiinteistöä koskevan kanteen, merkitsisi vierasvelkapantin realisointimenettelyn hidastumista.²⁵⁵

Pantinhaltija-velkojalla voi olla intressi saada ehdollinen tuomio yksinomaan vierasvelkapantinantajaa vastaan myös yrityssaneerauksen tai yksityishenkilön velkajärjestelyn aikana, kun on ilmeistä, että velallinen säilyttää velasta antamansa pantin omistuksessaan. Tällöinkään velkojalla ei ole aihetta ajaa kannetta velkajärjestelyvelallista vastaan. Velkojalla on kuitenkin tarve saada tuomio pantinantajaa vastaan, jotta hän saisi suorituksen mahdollisimman nopeasti vierasvelkapanttina olevasta kiinteistöstä saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen siltä osin, kuin päävelalle ei maksuohjelman mukaan kerry suoritusta (ks. TakL 23.2 verr. TakL 40.2 §:ään). Edelleen voidaan erityisesti kiinteistöhypoteekkkikannetilanteiden osalta todeta, että mikäli velallisen antama kiinteistövakuus ja toisaalta vierasvelkapanttina oleva kiinteistö sijaitsevat eri tuomiopiireissä, kanteita ei ylipäättään pääsäännön mukaan voida käsitellä samassa tuomioistuimessa. Tällaisessakin tilanteessa olisi perusteltua, että pantinhaltija-velkoja voisi ajaa vierasvelkapanttiin kohdistuvaa ehdollista kannetta päävelallista vastaan ajamastaan kanteesta riippumatta.

TakL 36.1 §:n tarkoituksena voidaan sanoa ylipäättään olevan, että vierasvelkapanttivastuun erääntymättömyys ei estäisi vierasvelkapanttiin kohdistuvan kanteen nostamista silloin, kun myös velallinen itse on antanut päävelasta vakuuden.²⁵⁶ Kun otetaan huomioon tämä TakL 36.1 §:n tarkoitus ja edellä mainitut reaaliset argumentit, voidaan perustellusti lähteä siitä, että TakL 36.1 § mahdollistaa *ehdollisen kanteen* ajamisen vierasvelkapantinantajaa vastaan myös irrallaan päävelallista vastaan ajettavasta kanteesta.²⁵⁷ Ehdollisen tuomion täytäntöönpanovaiheessahan ulosottomies joutuu joka tapauksessa selvittämään täsmälleen saman asian (vierasvelkapanttivastuun erääntymisen TakL 23 §:n [verr. TakL 40.2 §:ään] mukaisesti) siitä riippumatta, onko vierasvelkapanttia koskeva asia käsitelty samassa vai eri oikeudenkäynnissä päävelallista vastaan ajetun kanteen kanssa (tai onko päävelallista vastaan ylipäättään ajettu kannetta panttivastuun toteuttamiseksi). Erillinen vierasvelkapantinantajaa vas-

²⁵⁵ Oikeudenkäyntihän voi pahimmassa tapauksessa kestää jopa vuosia, jolloin pantinhaltijan kannalta olisi edullista pystyä nostamaan kanne mahdollisimman nopeasti suoritushäiriötilanteen aktualisoiduttua.

²⁵⁶ Ks. HE 1998:189 s. 71 verr. s. 75.

²⁵⁷ Erillisen ehdollisen kanteen edellytyksenä on luonnollisesti se, että panttivastuun ensisijainen erääntymisperuste on olemassa. Ts. velkojalla on oltava oikeus periä saatava myös velallisen itsensä antamasta pantista.

Ks. myös *Hemmo* 2001 s. 307, joka toteaa, että kanteiden yhdistämismahdollisuudesta huolimatta ei ole mitään estettä vaatimusten erillisyydelle. *Hemmon* mukaan velkoja voi siten vapaasti ajaa kanteita päävelallista ja takaajaa (tai nyt esillä olevassa tapauksessa vierasvelkapantinantajaa) vastaan eri forumeissa ja eri aikoina. Ks. myös *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 576.

Kun vierasvelkapanttivastuussa ei ole kyse mistään seurannaissuorituksesta, ehdollisen tuomion antaminen ei edellytä, että päävelallista vastaan olisi jo annettu tuomio.

taan annettu ehdollinen tuomio ei siten myöskään voi heikentää hänen oikeusturvaansa tai ole muutoinkaan ristiriidassa prosessin oikeudenmukaisuuden kanssa. Sen sijaan pantinhaltija-velkojan kannalta erillinen ehdollinen tuomio voi joissain tilanteissa merkittävästi nopeuttaa perintäprosessia ja vahvistaa näin panttioikeuden tehokkuutta.

On huomattava, että velallisen itsensä antaman panttivakuuden ensisijaisuutta koskeva em. säännös (eli TakL 40.2 §) on *tahdonvaltainen, jollei velallisen antama vakuus ole lain perusteella*²⁵⁸ ensisijaisessa vastuussa velan suorittamisesta (ks. TakL 40.3 §). Panttaussitoumuksessa voidaan siten esim. sopia, että velkoja saa valita, missä järjestyksessä eri omistajille (velalliselle itselleen ja tertiukselle) kuuluvista panteista saatava peritään. Tällöin velkoja voi luonnollisesti vaatia kanteella suoritusta panttina olevista objekteista ko. sopimuksen mukaisessa järjestyksessä.

Vaikka vierasvelkapantin rinnastuminen täytepanttiin ei estä kanteen nostamista vierasvelkapantinantajaa vastaan vierasvelkapanttivastuun erääntymättömyydestä huolimatta, toinen kysymys on tuomioiden täytäntöönpanoon ja panttikohteiden realisointiin liittyvät ongelmat. Ongelmia voi syntyä etenkin siinä tilanteessa, että määräosin omistetun mutta kokonaan velan vakuudeksi pantatun panttikohteen omistajista vain joku tai jotkut ovat henkilökohtaisessa velkavastuussa saatavasta ja loput vierasvelkapanttivastuussa. Tällöin TakL 40.2 §:n mukaan velkojan on ensin realisoitava velalliselle kuuluva osuus panttikohteesta, ja vasta tämän jälkeen voidaan ryhtyä vierasvelkapantinantajien osuuksien realisointiin. Tällainen epätoivottava panttikohteen realisointimenettely voidaan välttää syrjäyttämällä panttaussopimuksessa TakL 40.2 §:n mukainen vastuujärjestys.²⁵⁹

²⁵⁸ Velallisen itsensä antama vakuus on lain nojalla ensisijaisessa vastuussa velan suorittamisesta, kun velallinen on ottanut luottoa asunnon tai vapaa-ajan asunnon hankkimista tai kunnostamista varten ja kyseinen velallisen omistama asunto tai vapaa-ajan asunto on velan vakuutena (ks. TakL 3.2 § verr. 41 §:ään). Vierasvelkapantti on siis tällöin ex lege täytevakuutena.

²⁵⁹ Ongelmallinen on sen sijaan tilanne, jossa vastuujärjestyksestä ei etukäteen voida sopia eli kun sama määräosin omistettu asunto on sekä ensisijaisena vakuutena että täytevakuutena (esim. asunnon yhdessä omistavista puolisoista vain toinen on henkilökohtaisesti vastuussa luotosta, jonka vakuutena on kuitenkin koko asunto). Kyse on tällöin sekä vierasvelkapanttauksesta että samalla myös täytevakuudesta sen puolison osalta, joka ei ole henkilökohtaisena velallisena. Ks. HE 1998:189 s. 65. Käytännössä vierasvelkapantinantajankin kannalta on näissä tapauksissa edullisinta päävelan erääntymisen jälkeen ilmoittaa velkojalle, että hän ei vaadi ensisijaisen vakuuden myyntiä. Mikäli yhteisomistaja ei kuitenkaan halua antaa suostumustaan, nousee esille kysymys, olisiko koko yhteisomistetun asunnon myyminen TakL 40.3 §:stä huolimatta samalla kertaa mahdollista.

TakL 3.2 §:n verr. 41 §:ään tarkoituksena on suojata sitä vakuudenantajan olettamaa, että hän joutuu maksamaan velan vain siinä tapauksessa, ettei asuntoluoton vakuutena olevan asunnon arvo riitä kattamaan koko velkamäärää (ks. HE 1998:189 s. 20). Yhteisomistaja ei kuitenkaan panttausta tehdessään yleensä mieltäne tilannetta niin, että hänen osuutensa asunnosta myytäisiin erikseen vasta, jos toisen yhteisomistajan omistaman osuuden arvo ei riitä kattamaan saatavaa. Niin ikään vaikka murto-osan myynti on teknisesti ja täytäntöönpanollisesti täysin mahdollista,

Kun velkoja on perinyt suorituksen *vierasvelkapantista* tai pantinantaja on maksamalla saatavan lunastanut pantin vapaaksi panttivastuusta, pantinantaja saa suoraan ex lege takautumisoikeuden velalliseen nähden (TakL 28 § ja 29 § verr. 41 §:ään).²⁶⁰ Jollei velallisen itsensä antamaa vakuutta ole jo realisoitu, se siirtyy TakL 30 §:n mukaisesti pantinantajan takautumissaatavan vakuudeksi. Tällöin pantinantajalla on *sama oikeus* saada suoritus velallisen antamasta päävelan vakuudesta *kuin velkojalla* oli.²⁶¹ Siirtyminen tapahtuu *suoraan lain nojalla*²⁶² eikä siihen vaikuta, milloin vakuus on annettu tai tiesikö tertius panttia antaessaan velallisen asettamasta vakuudesta. Vakuuden siirtymistä koskevasta säännöstä on kuitenkin mahdollista sopimuksella poiketa, jollei vakuus ole lain perusteella ensisijaisessa vastuussa velan suorittamisesta (ts. asuntoluottoa koskevan yksityishenkilön antaman vierasvelkapantin luonnetta täytevakuutena ei voida muuttaa sopimusehdoin).²⁶³

murto-osan myynti asunnosta ei käytännössä useinkaan onnistu. Näin ollen lopulta koko asuntovakuuden realisointi aktualisoituu joka tapauksessa. Käytännössä on myös usein jo etukäteen selvää, että ensisijaisessa vakuutena oleva määräosa ei riitä saatavan suoritukseksi, jolloin joka tapauksessa joudutaan realisoimaan koko asunto. Olisikin perustelluinta jo de lege lata omaksua tulkinta, että koko yhteisomistettu asuntovakuus voitaisiin realisoida ilman erillisiä päävelallisen omistaman vakuusosuuden realisointiyrityksiä silloin, kun etukäteen on selvää, että ensisijaisessa vastuussa oleva määräosa ei tule riittämään saatavan suoritukseksi. Ks. em. kysymyksiin liittyvästä problematiikasta myös *Falkanger – Flock – Waaler* II 2002 s. 649.

De lege ferenda UL:n kokonaisuudistuksen kolmatta vaihetta koskevassa oikeusministeriön lainvalmisteluosaston ehdotuksessa esitetäänkin omaksuttavaksi yleistä lähtökohtaa, jonka mukaan määräosin omistetun esineen myyminen olisi tietyin (tiukoin) edellytyksin mahdollista yhtenä kokonaisuutena, vaikka tietty määräosa esineestä kuuluisi sivulliselle (jonka ei edes tarvitse olla millään tavoin vastuussa saatavasta). Ks. OM 2003:18 Osa 1 s. 29 ja Osa 2 s. 99–101. Tällöin myös määräosien panttivastuuseen liittyvä ensisijais- ja toissijaisvastuu on mahdollista toteuttaa ulosottovaiheessa käyttämällä ensisijaisessa vastuussa olevan tahon osuus kauppahinnasta ensin saatavan suoritukseksi ja toissijaisessa vastuussa oleva osuus siltä osin, kuin ensisijaisessa vastuussa olevan osuus ei riitä saatavan suoritukseksi.

Silloin kun panttina on määräosin omistettu ja yhtenä kokonaisuutena kiinnitetty *kiinteistö* (ts. kyse on kiinteistön määräosien yhteiskiinnityksestä), sovellettavaksi tulevat MK:n ja UL:n yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen vastuuta ja realisointia koskevat säännökset (arg. TakL 1.1 §). Tällöin voidaan UL 5:37:n nojalla lähteä siitä, että määräosin omistettu kiinteistö on lähtökohtaisesti myytävä yhtenä kokonaisuutena. Ks. tarkemmin edellä jakso 5.4.4. Ks. myös *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 569–570.

²⁶⁰ Ks. *Tuomisto* JJ Havansi 2001 s. 382–385. Ks. myös *Walén* 2002 s. 190 ja *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 570–573.

²⁶¹ Takautumissaatava säilyttää siis päävelan etusijan ja oikeuden vakuuteen, vaikka velallinen olisi myöhemmin antanut toista luottoa koskevan panttaussitoumuksen tai yleispanttaussitoumuksen nojalla olisi myöhemmin myönnetty uutta luottoa. Ts. takautumissaatava saa suorituksen vakuudesta ennen myöhemmin syntyneitä panttisaatavia. Ks. HE 1998:189 s. 64–65.

²⁶² Kyseessä on legaalinen siirtymä, cessio legis, vastaavalla tavalla kuin takaaja tulee subrogation perusteella alkuperäisen velkojan sijaan. Takauksen osalta ks. *Aurejärvi* 2001 s. 138–139 ja *Walén* 2002 s. 196–211.

²⁶³ Ks. tarkemmin HE 1998:189 s. 64–65 ja *Aurejärvi* 2001 s. 146–148.

5.5.3 Vierasvelkavakuuksien keskinäinen vakuuskumulaatio

Jos velan vakuutena on *useita, eri omistajien omistamia vierasvelkapantteja* tai vierasvelkapantin (-panttien) lisäksi velan vakuutena on takaus (takauksia), *velkoja saa lähtökohtaisesti valita järjestyksen, jossa hän vaatii suoritusta (nostaa hypoteekikanteen) eri vakuuskohteista.*²⁶⁴ Kukin pantti vastaa arvolleen koko päävelan määrästä, ja kukin panttivastuu eräännyty samanaikaisesti. Tällöin panttioikeuden realisointifunktiota ei siis ole laissa millään tavoin rajoitettu. Velkojan valintavalta voi kuitenkin sulkeutua pois sopimuksen perusteella; panttaussopimuksessa voidaan tarkemmin sopia, mikä on luoton vakuutena olevien eri panttien vastuujärjestys. Myös takauksen osalta voidaan sopia, että takaus on luonteeltaan täytetäkaus. Tämä tarkoittaa, että takauksen perusteella takaaja vastaa päävelasta vain siltä osin, kuin suoritusta ei saada päävelan vakuudeksi annetusta omaisuudesta. Täytetakaajan vastuu on siis toissijaista esinevakuuden vastuuseen nähden.²⁶⁵

Jos velan vakuutena on usean eri tertiuspantinantajan asettamia pantteja ja vain joidenkin asettamat pantit on käytetty velanmaksuun, näille pantinantajille ei synny ilman erillistä sopimusta vastuunjaosta regressioikeutta toisiaan tai muita tertiuspantinasettajia kohtaan (vaan ainoastaan päävelallista kohtaan). Myöskään silloin jos velkoja perii suorituksen ensin takaajalta, takaajalla ei ilman erillistä sopimusta ole oikeutta vaatia maksamaansa määrää vierasvelkapantin arvosta (TakL 30.3 §).²⁶⁶ Vastavasti tertiuvakuudenasettaja ei ilman eri sopimusta saa takautumis-oikeutta takaajaan nähden, jos velka on peritty panttiesineestä.²⁶⁷

Mikäli halutaan, että vastuu jaetaan eri vakuudenasettajien kesken (silloin, kun kyseessä on takauksen ja vierasvelkapantin kumulaatio tai useamman vierasvelkapantin keskinäinen kumulaatio) *vastuunjaosta on sovittava.*²⁶⁸ Muutoin velkojan perintätoimet ratkaisevat myös lopullisesti sen, kenen vakuudenantajan (takaajan tai pantinantajan) maksettavaksi

²⁶⁴ Velkoja voi siis vaatia suoritusta keneltä tertiuvakuudenantajalta tahansa (ks. TakL 3.3 § verr. 41 §:ään). Ks. myös *Tuomisto* JJ Havansi 2001 s. 381–382.

²⁶⁵ Täytetakauksesta lähemmin ks. esim. *Aurejärvi* 2001 s. 16–20 ja *Hemmo* 2001 s. 185–186. Täytetakausten toissijaisuus tarkoittaa, että takauksen mahdollisesta omavelkaisuudesta huolimatta velkoja ei heti päävelan eräännyttyä voi vaatia suoritusta takaajalta, vaan vasta sitten kun reaali-vakuuden riittämättömyys on asianmukaisesti todettu.

²⁶⁶ Näin jo ennen TakL:a (ks. KKO 1967 II 80). Sen sijaan takaajalla on regressioikeus velallisen itsensä antamiin pantteihin riippumatta siitä, ovatko pantit olleet takauksen edellytyksenä vai eivät. Ks. *Aurejärvi* 2001 s. 146.

²⁶⁷ Ks. *Tuomisto* JJ Havansi 2001 s. 392. TakL:a edeltäneistä vastuusäännöistä ks. *Ylöstalo* 1980 s. 285–286, *Havansi* 1992a s. 374–376 ja *Havansi* 1996a s. 278–282. Ks. myös esim. KKO 1992:114 ja siitä *Ämmälä* LM 1993 s. 609–616.

²⁶⁸ Toisin kuin vierasvelkapantin antajien sekä toisaalta takaajien ja pantinantajien välisestä regressioikeudesta takaajien keskinäisestä regressioikeudesta on nimenomaisesti säädetty laissa (ks. TakL 31 §). Ks. takaajien keskinäisestä regressioikeudesta *Hemmo* 2001 s. 296–302.

päävelka jää.²⁶⁹ Velkojalla on siis valta päättää, keneltä hän suorituksen perii, ja valinnan kohde joutuu ilman sopimusta vastuunjaosta²⁷⁰ velkomaan saatavansa yksinomaan päävelalliselta.

5.6 ESINEVASTUUN VAIKUTUS OIKEUDENKÄYNTIKULUVASTUUSEEN

Varsinaisen päävaatimuksen (panttisaatavan) lisäksi pantinhaltija yleensä vaatii kanteessaan myös oikeudenkäyntikulujensa korvaamista.²⁷¹ Hypoteekkiprosessissa oikeudenkäyntikulujen osalta joudutaan ratkaisemaan, miten oikeudenkäyntikuluvastuu kohdistuu yhtäältä *pantin omistajaan henkilökohtaisesti* ja toisaalta *panttiin*, jos hypoteekkikanne hyväksytään.

Panttiobjektin vastuu saamisesta määritellään panttaussitoumuksessa. Jos panttaussitoumuksessa on *sovittu*, että panttivastuu kattaa myös velkojan oikeudenkäyntikulut ja muut perimiskulut, nämä voidaan luonnollisesti *pantinhaltija-velkojan vaatimuksesta* tuomita maksettaviksi *pantin arvosta*.²⁷² Sen sijaan pantinomistajan henkilökohtainen kuluvastuu voidaan nähdä hypoteekkiprosessissa jossain määrin hankalammin ratkaistavissa olevana kysymyksenä. Tämä johtuu yhtäältä siitä, että kiinnityspanttivastuu on *esinevastuuta*. Kuten jaksossa 2.1.2.1 on todettu, panttioikeus voidaan hahmottaa niin, että pantinomistajalla *ei ole varsinaista oikeudellista velvoitetta lunastaa panttikohdetta panttivastuusta* (ts. tehdä pantinhaltijalle rahamääräistä suoritusta) eikä toisaalta myöskään *varsinaista velvollisuutta itse realisoida panttikohdetta panttisaatavan suoritukseksi*. Kun pantinhaltijakaan ei voi saada *kiinnityspanttikohdetta* realisoiduksi ilman tuomioistuimesta hankittua täytäntöönpanoperustetta, pantinhaltija joutuu periaatteessa aina hankkimaan tuomion käyttääkseen pantti-

²⁶⁹ Ks. HE 1998:189 s. 65 ja *Aurejärvi* 2001 s. 147. Ennen TakL:a oli oikeuskirjallisuudessa katsottu, että velan maksaneelle takaajalle siirtyisi tietyin edellytyksin regressioikeus myös toisen asettamaan panttiin. Ks. *Ylöstalo* 1980 s. 285–286 ja *Havansi* 1996a s. 281.

²⁷⁰ Vakuudenasettajien vastuunjaosta on mahdollista sopia takaus- tai panttaussitoumuksia annettaessa. Sopimus tehdään vakuudenasettajien kesken, koska kysymys takautumisoikeudesta koskee nimenomaan vakuudenasettajien keskinäisiä vastuusuhteita. Jotta velkoja ei joltakin vakuudenantajalta maksun saatuaan luovuttaisi vakuutta takaisin sen omistajalle, sopimuksesta on välttämätöntä ilmoittaa myös velkojalle viimeistään silloin, kun joku vakuudenantajista maksaa päävelan.

²⁷¹ Oikeudenkäyntikuluja ei tuomita korvattaviksi viran puolesta, vaan niiden tuomitseminen edellyttää asianosaisen vaatimusta (ks. OK 5:2:n 4-kohta ja OK 5:10:n 4-kohta). Ks. myös *Jokela* DL 1994 s. 159–160 ja *Lappalainen* II 2001 s. 96.

Jotta oikeudenkäyntikulut olisivat tuomittavissa OK 5:13:n tai 5:14:n nojalla annettavassa yksipuolisessa tuomiossa, kuluja on vaadittava jo haastehakemuksessa. Tällöinhän vastaajan jättäessä vastaamatta haasteeseen yksipuolinen tuomio annetaan tiedustelematta kantajalta, vaatiiko hän yksipuolista tuomiota.

²⁷² Ks. *Havansi* 1996a s. 296. Ks. myös *Walén* 1998 s. 31.

oikeuden sisältämää realisointivaltaa.²⁷³ Hypoteekkituomion tarpeen ei siis välttämättä tarvitse sanoa johtuvan siitä, että pantinomistaja olisi toiminut aineellisen oikeuden vastaisesti, vaan siitä *miten kiinnityspantin realisointimenettely sen turvaaman saatavan suorittamiseksi ylipäätään on oikeudessaan järjestetty*. Toisaalta kiinnityspanttivastuun täytäntöönpanomenettelyn toteuttamisen vaatimien toimenpiteiden vastapuolella on periaate, jonka mukaan oikeudenkäyntikulujen maksuvelvollisuus ei johdu riidanalaisen materiaalisen oikeuden sisällöstä vaan *riitapuolten asianosaisasemasta ja prosessin tuloksesta*. Tämä lähtökohta käy ilmi OK 21:1:n oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevasta pääsäännöstä;²⁷⁴ OK 21:1:n mukaan jutun *hävinnyt asianosainen* on velvollinen korvaamaan vastapuolensa oikeudenkäyntikulut, jollei muuta ole säädetty.²⁷⁵

KKO on ratkaisussaan KKO 1999:10 lähtenyt siitä, että jos kiinteistöhypoteekikanteen vastaaja (pantinomistaja) häviää oikeudenkäynnin, hän joutuu asianosaisena henkilökohtaiseen vastuuseen voittopuolen kuluista eikä kuluja tuomita pääkannevaatimuksen tavoin lähteväksi vain kiinteistön arvosta.²⁷⁶ Henkilökohtainen korvausvelvollisuus vaatii luonnollisesti oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevaa vaatimusta. Ratkaisu perustuu OK 21 luvun yleisiin oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskeviin säännöksiin ja erityisesti OK 21:1:ään. Ratkaisun mukaan jutun hävinnyt vastaaja ei voi välttää OK 21 luvun mukaan määräytyvää henkilökohtaista kuluvastuutaan vain sillä perusteella, että itse kanne koskee esinekohtaista suoritusvastuuta.²⁷⁷ Hypoteekikanteen kannalta tarkasteltuna tämä siis merkitsee, että pantinhaltija voi vaatia hypoteekkiprosessin vastaajana olevan kiinteistön omistajan velvoittamista henkilökohtaiseen vastuuseen oikeudenkäyntikuluista.

Ruotsissa on päädytty vastaavanlaiseen lopputulokseen ratkaisuihin NJA 1913 s. 407 (vrt. NJA 1914 s. 50) ja NJA 1945 s. 107. Vuoden 1913 tapaus koski merioikeudellista pelastuspalkkiota ja sitä koskevaan oikeudenkäyntiin liittyvää oikeudenkäyntikuluvastuuta. Sen sijaan vuoden

²⁷³ Pantinomistajan ja pantinhaltijan/pantinhaltijoiden on toki mahdollista ja sallittua erikseen sopia, että pantinomistaja tekee tietyn suuruisen rahasuorituksen lunastaakseen panttinsa vastuusta vapaaksi tai että pantinomistaja myötävaikuttaa panttikohteen realisointiin, jolloin panttikohde voidaan realisoida ilman ulosottotoimia.

²⁷⁴ Ks. myös *Nikupaavola* 1953 s. 167. – Kyseessä on ns. kausaliteettiteoriaa ilmentävä oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuus. Ks. *Jokela* 1995 s. 39.

²⁷⁵ Ks. hävinneen korvausvelvollisuudesta tarkemmin *Jokela* 1995 s. 93–96 ja *Lappalainen* II 2001 s. 68–84. Ks. myös *Lindell* 2003 s. 536.

²⁷⁶ Ratkaisun vuosikirjaotsikko kuuluu seuraavasti: ”Pankki oli vaatinut sille pantattujen kiinnitettyjen haltijavelkakirjojen nojalla kiinteistön omistajalta suoritusta kiinteistön arvosta. Hävittyään jutun kiinteistön omistaja oli velvollinen korvaamaan pankin oikeudenkäyntikulut itse eikä korvausta tuomittu vain kiinteistön arvosta.” Ratkaisua on kommentoinut *Lappalainen* 1999 s. 71–72. Ks. myös *Lappalainen* II 2001 s. 69 av. 20.

²⁷⁷ Ks. *Lappalainen* 1999 s. 71.

1945 ratkaisu on vastaavanlainen kuin em. vuoden 1999 KKO:n ratkaisu: ”Fastighetsägare, vilken i därom anhängiggjord rättegång bestritt att betalningsskyldighet för in-tecknat skuldbrev inträtt, har – jämte det att skuldbeloppet och ersättning för rättegångskostnad fastställts till betalning ur fastighet – förpliktats att jämväl personligen svara för kostnadser-sättningen.”

Panttaussitoumus, jossa perimis- ja oikeudenkäyntikulut on sisällytetty pantti-vastuun piiriin, ei siis poista OK 21 luvun mukaista henkilökohtaista kulu-vastuuta. Seurauksena sen sijaan on, että hypoteekkituomiossa vastaajan henki-lökohtaisesti suoritettaviksi tuomitut oikeudenkäyntikulut saavat myös pantti-vakuusturvan, sikäli kun kulut mahtuvat panttikirjan rajaaman kokonaispantti-vastuun piiriin. Jos kantaja on sitä nimenomaan vaatinut ja panttaussitoumus kulut sisältää, hypoteekkituomiossa voidaan – samalla kun vastaaja velvoite-taan henkilökohtaisesti suorittamaan oikeudenkäyntikulut kantajalle – määrätä oikeudenkäyntikulut maksettaviksi myös panttikohteen arvosta. Vaikka oikeu-denkäyntikuluvastuu on henkilökohtaista, estettä ei myöskään ole sille, että oikeudenkäyntikulut määrätään maksettavaksi ainoastaan panttikohteen arvos-ta, mikäli kantaja on kuluvaatimuksensa näin rajannut.

Yrityskiinnityksen ja kulkuneuvokiinnitysten osalta tilanne eroaa kiin-teistöjen panttikirjajärjestelmästä siinä, että kiinnitetyissä panttivelkakir-joissa on mainittava oikeudenkäyntikulut erikseen, jotta ne kuuluisivat kiinnityspanttivakuuden piiriin. Tällöin nämä panttivelkakirjan perimis-kulut osoittavat sen määrän, jonka velkoja on jutun voittaessaan oikeutet-tu saamaan panttikohteen arvosta kiinnityksen tuottamalla etuoikeudella (panttikirjajärjestelmässähän ratkaisevaa on se, että panttaussitoumus sisältää vastuun myös perimiskuluista). Tämän määrän ylittävältä osalta kuluvastuu jää henkilökohtaisen suoritusvastuun varaan.

Edellä mainituissa KKO:n ratkaisussa tilanne on ollut se, että pantinhaltija-velkoja on haastehakemuksessa vaatinut oikeudenkäyntikuluja panttikiinteis-tön arvosta, mutta *asian tultua riitaiseksi* vaatinut vastaajaa korvaamaan oikeu-denkäyntikulut myös henkilökohtaisesti. Pantinomistajan henkilökohtaista ku-luvastuuta voidaan pitää perusteltuna nimenomaan silloin, kun *vastaaja on vastustanut kannetta*.²⁷⁸ Oikeudenkäyntikulut ovat tällöin lähtökohtaisesti seu-

²⁷⁸ Kanteen vastustamiselle näytetään annetun merkitystä em. ruotsalaisen ratkaisun NJA 1945 s. 107 otsikossa. Vaikka ratkaisun keskeinen oikeusohje ratkaisun otsikon mukaan koskee nimen-omaan oikeudenkäyntikuluvastuuta, hovioikeus, jonka tuomion varaan asia jäi, ei tältä osin ole mitenkään perustellut ratkaisuaan. Ks. myös *Rodhe* 1985 s. 127, jossa nimenomaan tarkastellaan oikeudenkäyntikulujen korvausvastuuta silloin, kun esinevastuussa oleva taho *on kiistänyt vas-tuunsa*.

Sen sijaan KKO:n ratkaisuotsikossa ei kanteen vastustamisen merkitykseen ole kiinnitetty huomiota. Ratkaisun otsikointi viittaa siihen, että hypoteekkiprosessissa vastaaja-pantinomistaja

rausta vastaajan toimenpiteistä oikeudenkäynnissä. Jos esinevastuussa oleva pantinomistaja kuitenkin *myöntää pantinhaltija-velkojan vaatimuksen oikeaksi, ei sitä vastusta tai edes vastaa kanteeseen*, voidaan kysyä, onko perusteltua, että pantinomistaja joutuu tällöinkin henkilökohtaiseen velkavastuuseen oikeudenkäyntikuluista.

Nykyisin oikeudenkäyntikuluvastuun tarkastelussa korostetaan erityisesti sitä, kuinka kuluvastuu auttaa toteuttamaan siviiliprosessin keskeisiä päämääriä (tehtäviä): yhtäältä ulkoprosessuaalisen käyttäytymisen ohjaamista (preventiivinen vaikutus) ja toisaalta aineellisen oikeuden toteuttamista siviiliprosessissa hävinneen osapuolen kustannuksella (reparatiivinen vaikutus).²⁷⁹ Hävinneen osapuolen velvollisuus korvata jutun voittaneen osapuolen oikeudenkäyntikulut on omiaan vaikuttamaan siten, että osapuolet *vapaaehtoisesti toimivat aineellisoikeudellisten säännösten osoittamalla tavalla* ja oikeudenkäyntitilanteessa *välttävät esittämästä perusteettomia vaatimuksia tai väitteitä*.

Jos pantinomistaja ei vastusta kiinnityspanttiobjektiin kohdistuvaa hypoteekkikannetta, em. periaatteiden valossa olisi myös mahdollista väittää, että *pantinomistajaa ei olisi aiheutta velvoittaa henkilökohtaiseen vastuuseen oikeudenkäyntikuluista*.²⁸⁰ Pantinomistajahan ei olisi vaikuttanut oikeudenkäyntikulujen syntymiseen. Oikeudenkäyntikuluvastuulla ei tarvitsisi myöskään tavoitella preventiivistä vaikutusta, koska pantinomistajalla ei välttämättä voi sanoa olevan oikeudellista velvoitetta itse realisoida panttikohdetta. Toisin sanoen *ei siis suoraan olisi olemassa sellaista ulkoprosessuaalista käyttäytymisnormia, jonka vapaaehtoiseen täyttämiseen oikeudenkäyntikuluilla voitaisiin pyrkiä vaikuttamaan*. Oikeudenkäyntikuluvastuun reparatiivisen tavoitteen kannalta riidattomassa hypoteekkijutussa olisi riittävää, että pantinhaltija-velkoja saa suorituksen oikeudenkäyntikuluihinsa panttikohteen arvosta.²⁸¹ Edellä

joutuu henkilökohtaiseen kuluvastuuseen aina riippumatta siitä, onko hän vastustanut kannetta vai ei. Itse KKO:n perusteluissa on ainoastaan selostusluontoisesti todettu, että asian tultua riitaiseksi pantinhaltija-velkoja oli vaatinut pantinomistajaa itseään korvaamaan oikeudenkäyntikulut. Myöskään ratkaisua kommentoinut *Lappalainen* 1999 s. 71–72 ei ole tarkastellut vastustamisen merkitystä oikeudenkäyntikulujen henkilökohtaiselle vastuulle vaan näyttää lähtevän siitä, että hypoteekkikanteen hävinnyt kiinteistönomistaja joutuu henkilökohtaisen kuluvastuuseen oikeudenkäyntikuluista riippumatta suhtautumisestaan kanteeseen.

²⁷⁹ Ks. HE 1993:191 s. 3 ja HE 1998:107 s. 6. Ks. myös *Jokela* 1995 s. 42, *Ekelöf – Bylund – Boman* III 1998 s. 180–182, *Lappalainen* II 2001 s. 69 ja *Lindell* 2003 s. 536. Oikeudenkäyntikulujen ohjaava vaikutus ei kuitenkaan kaikissa tilanteissa välttämättä toteudu (esim. jos velkaa peritään maksukyvyttömältä vastaajalta). Ks. *Ervasti* LM 1995 s. 227 ja *Lappalainen* II 2001 s. 70.

²⁸⁰ Jos käteispanthinhaltija ajaa panttikohteeseen kohdistuvaa kannetta saadakseen ulosottotoimin täytäntöönpantavissa olevan tuomion eikä pantinomistaja vastusta kannetta, on erityisen perusteltua, että pantinomistajaa ei velvoiteta henkilökohtaiseen vastuuseen oikeudenkäyntikuluista. Kannehan ei tällöin edes ole tarpeen panttikohteen realisoimiseksi ja pantinhaltijan saatavan tyydyttämiseksi.

²⁸¹ Oikeudenkäyntikulujen voitaisiin riidattomassa hypoteekkijutussa käytännössä sanoa olevan itse asiassa panttikohteen realisoinnista aiheutuvia kuluja. Tällaisista kuluista vastaa panttikohde (arg. esim. KK 10:2.4 verr. MyyntiL 10.1 §:ään ja UL 5:26.1:n 1-kohta).

mainittu KKO:n ratkaisukaan 1999:10 ei ehdottomasti asettaisi estettä tällaiselle tulkinnaalle, sillä ko. ratkaisu koskee nimenomaan tilannetta, jossa *vaatimus on ollut riittävä*.²⁸²

Kun OK 21:1 kuitenkin selkeästi asettaa jutun hävinneelle henkilökohtaisen vastuun oikeudenkäyntikuluista ja esinevastuussa ollut pantinomistaja on hypoteekkiprosessin tultua hyväksytyksi oikeudenkäynnin hävinnyt osapuoli, hypoteekkijutun oikeudenkäyntikuluvastuu lienee vaatimuksen riidattomuudesta huolimatta ratkaistava KKO 1999:10:n mukaisesti OK 21 luvun säännösten nojalla. Hypoteekkiprosessissa on kuitenkin aina kysymys normaalista oikeudenkäynnistä, vaikka se on periaatteessa asiallisesti nimenomaan *osa yksilöidyn kiinnityspanntikohteen realisointimenettelyä*. Henkilökohtainen oikeudenkäyntikuluvastuu hypoteekkiprosessissa johtaa siis siihen, että *kiinnityspanntivastuu ei olekaan täysin pelkkää esinevastuuta vaan siihen liittyy henkilökohtainen vastuu osasta panttikohteen realisointikuluja*.²⁸³

Lähtökohta, jonka mukaan hypoteekkiprosessin vastaaja on henkilökohtaisessa velkavastuussa oikeudenkäyntikuluista vastustaessaan kannetta ja pelkää esinevastuussa, kun hän ei vastusta kannetta, voi kuitenkin olla perusteltu joissain tapauksissa. Tällainen tilanne on silloin, kun vastaajana ei ole panttikohteen aineellisoikeudellinen omistaja vaan MK 13:11.2:n nojalla sellainen oikeussubjekti, jolla on lainhuuto kiinteistöön mutta joka ei enää omista kiinteistöä. Jos muodollinen vastaaja *ei vastusta* kannetta eikä hän ole henkilökohtaisessa velkavastuussa saatavasta, kulukorvaussäännösten tavoitteet ja hänen asemansa prosessissa huomioiden olisi kohtuutonta velvoittaa hänet kanteen hyväksyvässä tuomiossa henkilökohtaiseen velkavastuuseen oikeudenkäyntikuluista jo pelkäästä siksi, että hän ei edes teoriassa voi tehdä mitään estääkseen oikeudenkäynnin.²⁸⁴ Tällaisessa tilanteessa muodollisen vastaajan kulukorvausvastuun tulee olla rajattu *pelkäästä kiinteistön arvoon*.

Jos muodollinen vastaaja sen sijaan *vastustaa* kannetta (esittää väitteitä kannetta vastaan) ja aiheuttaa tätä kautta kantajalle lisäkuluja, kanteen hyväksyvässä tuomiossa ei ole estettä tuomita muodollinen vastaaja myös henkilö-

²⁸² Oikeudenkäyntikuluvastuuseen hypoteekkiprosessin tilanteesta liittyvistä kysymyksistä ks. myös Hein 1911 s. 254–279.

²⁸³ Ulosottomiehen toimittaman realisoinnin aiheuttamista varsinaisista ulosottokuluista pantinomistaja ei ole henkilökohtaisessa vastuussa, vaan niistä vastaa ainoastaan panttikohte. Kulut maksetaan ennen pantinhaltijan saatavaa panttikohteen realisointituloksesta (UL 5:26.1:n 1-kohta ja UL 8:3a) eikä hypoteekkituomion nojalla voida täytäntöönpanoa kohdistaa pantinomistajan muuhun omaisuuteen. Ulosottokulujen korvaamisvelvollisuudesta yleisesti ks. Ollinen I 1938, s. 151–153, Ellilä 1970 s. 462–466, Halila – Havansi 1986 s. 283–284 ja erityisesti vastaajan osalta Gregow 1996 s. 367–372. Ks. myös Walin 1998 s. 31.

²⁸⁴ Muodollisesti vastaajalegitimoidulla lainhuudonhaltijallahan ei ole mahdollisuutta edes kiinnitysten ja muiden oikeuksien haltijoiden myötävaikutuksella vapaaehtoiseen suoritukseen panttikohteen arvolla, koska hän ei omista panttikohtetta.

kohtaiseen oikeudenkäyntikuluvastuuseen. Henkilökohtaista kuluvastuuta tässä tilanteessa voidaan perustella sillä, että vaikka kyseessä on MK 13:11.2:n mukainen muodollinen vastaaja, lisäkulut ovat aiheutuneet nimenomaan hänen *prosessamisensa seurauksena*.

Mikäli panttikohteen omistusoikeuden muutos tulee kantajan ja tuomioistuimen tietoon ja kantaja haastaa vastaajaksi MK 13:11.2:n mukaan muodollisesti vastaajalegitimoidun lainhuudonhaltijan ohella myös uuden omistajan,²⁸⁵ luovutuksensaajaa (siis aineellisoikeudellista omistajaa) on aina mahdollista vaatia henkilökohtaiseen vastuuseen oikeudenkäyntikuluista. Jos muodollinen omistaja aiheuttaa prosessitoimillaan kuluja, myös hänet voidaan tältä osin velvoittaa henkilökohtaiseen kuluvastuuseen. Mikäli omistusoikeuden siirtyminen on tapahtunut oikeudenkäynnin aikana ja kantaja haluaa ajaa kannetta uutta omistajaa vastaan (mihin hänellä OK 12:5a:n nojalla on mahdollisuus) tai uusi omistaja pyytää päästä mukaan (OK 12:5a:n nojalla) oikeudenkäyntiin ja kantaja tähän suostuu, uusi vastaaja vastaa tällöin henkilökohtaisesti yksin kaikista oikeudenkäyntikuluista (OK 21:10.2) – siis myös niistä kuluista, jotka ovat syntyneet muodollisen vastaajaan prosessitoimien tuloksena. Sen sijaan mikäli uusi omistaja on ainoastaan väliintulijan asemassa, hän vastaa vain väliintulon aiheuttamista kuluista (OK 21:12.1).²⁸⁶

Oman ongelmansa oikeudenkäyntikuluvastuu muodostaa MK 17:9:n mukaisessa *vastuuporrastustilanteessa*. Toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistaja voi vedota siihen, että lain mukaan saaminen on perittävä ensin ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä, vaatia tuomioon vastuuporrastuslausuman ja kiistää henkilökohtaisen (tai ylipäättään koko) oikeudenkäyntikuluvastuunsa. Erityisesti oikeudenkäyntikuluongelma kärjistyy siinä tilanteessa, että ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö näyttää selkeästi riittävän kattamaan pantinhaltijan saatavan kokonaisuudessaan, mutta pantinhaltija siitä huolimatta vaatii suoritusta (varmuuden vuoksi) kaikista yhteiskiinnitetystä kiinteistöistä. Jos toissijaisessa panttivastuussa olevan kiinteistön omistaja tällöin veloitetaisiin normaalilla tavalla henkilökohtaiseen vastuuseen oikeudenkäyntikuluista, hän joutuisi henkilökohtaisesti maksamaan kantajalle oikeudenkäyntikulut kantajan niitä häneltä tuomion perusteella vaatiessa, vaikka hänen omistamaansa kiinteistöä ei käytettäisikään saatavan suoritukseksi. Tällaista lopputulosta ei voida pitää oikeudenmukaisena. Tämä ei-toivottava tilanne voidaan välttää lähtemällä siitä, että jos kanne hyväksytään, toissijaisesti vastuussa olevaa kiinteistön omistajaa *ei velvoiteta henkilökohtaiseen vastuuseen oikeudenkäyn-*

²⁸⁵ Uusi omistajahan on ilman muuta haastettava vastaajaksi silloin, kun kiinteistö on luovutettu ennen kanteen vireilletuloa.

²⁸⁶ Ks. Jokela 1995 s. 191–193.

*tikuluista, jollei kantaja osoita, että saatavaa ei voida kokonaisuudessaan saada perittyä ensisijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä.*²⁸⁷

Toinen vaihtoehto olisi tuomita toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan osalta oikeudenkäyntikulut ehdollisena.²⁸⁸ Toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistaja velvoitettaisiin maksamaan oikeudenkäyntikulut henkilökohtaisesti edellyttäen, että hänen omistamansa kiinteistö käytetään pantinhaltija-velkojan saatavan suoritukseksi.

Tätä lähtökohtaa voitaisiin perustella sillä, että toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön määrääminen käytettäväksi velkojan saatavan suoritukseksi merkitsee ko. kiinteistön omistajan häviötä jutussa. Tällöin pantinhaltijalla on oikeudenkäyntikuluja koskevan pääsäännön mukaan oikeus saada korvaus oikeudenkäyntikuluistaan henkilökohtaisesti hävinneeltä osapuolelta. Toisaalta tarve toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisointiin selviää kuitenkin lopullisesti vasta ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön realisoinnin jälkeen. Näin ollen myös toissijaisessa vastuussa olevaan kiinteistöön kohdistuvan kannevaateen tarpeellisuus selviää periaatteessa vasta, kun ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö on realisoitu.²⁸⁹ Ehdollisuus mahdollistaisi henkilökohtaisen vastuun oikeudenkäyntikuluista. Samalla se estäisi sen, että toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistaja joutuisi henkilökohtaisesti korvaamaan oikeudenkäyntikuluja, jos toissijaisvastuu ei ollenkaan konkreti-soituisi ja kantajan kanne tältä osin olisi ollut tarpeeton.

Oikeudenkäyntikulujen henkilökohtaisen suoritusvastuun ehdollisuus olisi kuitenkin ristiriidassa sen perinteisen lähtökohdan kanssa, että pääasiaa koskevan suoritusvastuun ehdollisuudesta huolimatta ehdollinen tuomio merkitsee vastaajan tappiota jutussa ja näin ollen ehdotonta oi-

²⁸⁷ Vaikka pantinhaltija-velkoja ei osoitaisi ensisijaisessa vastuussa olevan kiinteistön riittämättömyyttä saatavansa suoritukseksi, ei ole estettä tuomita oikeudenkäyntikuluja maksettavaksi toissijaisesti vastuussa olevan kiinteistön arvosta panttivastuun tuottamalla etuoikeudella, jos panttaussopimus ne kattaa. Toissijaisessa vastuussa oleva kiinteistöhan vastaa velkojan koko panttaussopimuksessa yksilöidystä saatavasta (ml. oikeudenkäyntikulut), mikäli suoritusta ja oikeudenkäyntikuluja ei kokonaisuudessaan saada perityksi ensisijaisesti vastuussa olevasta kiinteistöstä.

²⁸⁸ Myös oikeudenkäyntikulujen määrääminen maksettavaksi pelkästään toissijaisessa vastuussa olevan pantin arvosta, tarkoittaa käytännössä oikeudenkäyntikulujen ehdollisuutta. Toissijaisvastuun aktualisoituu vain, jos ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö ei riitä pantinhaltija-velkojan saatavan suoritukseksi.

²⁸⁹ Tilannehan voi olla se, että suorituksen vaatiminen toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä on ylipäättään tarpeeton. Tällöin nousee esille kysymys, tulisiko toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajalla olla oikeus vaatia pantinhaltijaa korvaamaan omat oikeudenkäyntikulunsa, jos toissijaisessa vastuussa olevaa kiinteistöä ei selvästikään tarvitse käyttää saatavan suoritukseksi. Vaikka toissijaisvastuun aktualisoituminen olisi epävarmaa, merkitsee toissijaisvastuuta koskeva hyväksyvä ehdollinenkin tuomio kuitenkin sitä, että toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistaja on hävinnyt oikeudenkäynnin. Näin ollen mikäli kanne hyväksytään, ei ole perusteita velvoittaa pantinhaltijaa korvaamaan toissijaisessa vastuussa olevan kiinteistön omistajan oikeudenkäyntikuluja.

keudenkäyntikukuluvastuuta. Kun OK 21 luku eikä oikeuskäytäntökään²⁹⁰ tunne mahdollisuutta oikeudenkäyntikulujen ehdolliseen tuomitsemiseen ja kun oikeudenmukaiseen lopputulokseen päästään myös tuomittamalla toissijaisvastuussa olevan kiinteistön omistajan osalta oikeudenkäyntikulut maksettavaksi tarvittaessa vain kiinteistön arvosta, henkilökohtaisen oikeudenkäyntikuluvastuun ehdollisuusvaihtoehtoon tulee suhtautua pidättyvästi.

Vastaavanlainen tilanne kuin yhteiskiinnityksen ollessa kyseessä syntyy myös silloin, kun saatavan vakuutena on jo alun perin sekä velallisen itsensä omistama pantti että vierasvelkapantinantajan omistama pantti. Jollei tällöin ole muuta sovittu, saatava voidaan periä vierasvelkapanttikohteesta vasta, kun velallisen itsensä antama panttikohde on realisoitu (TakL 40.2 §). Myös tässä tilanteessa on – samoilla perusteilla kuin yhteiskiinnityksen osalta – syytä lähteä siitä, että vierasvelkapantinantajaa ei velvoiteta henkilökohtaiseen oikeudenkäyntikuluvastuuseen, jollei pantinhaltija osoita, että saatavaa ei saada kokonaisuudessaan perittyä velallisen itsensä asettamasta pantista.

Vaikka jutun hävinnyt vastaaja on hypoteekkikannejutussa siis lähtökohtaisesti velvollinen korvaamaan henkilökohtaisesti kantajan oikeudenkäyntikulut, saattaa syntyä edellä kuvatun kaltaisia tilanteita, joissa vastaajan velvoittaminen henkilökohtaiseen oikeudenkäyntikuluvastuuseen ei ole oikeudenmukaista. Kun oikeudenkäyntikulukysymys on kuitenkin lähtökohtaisesti dispositiivinen, oikeudenkäyntikuluvaatimus on tällöinkin hyväksyttävä, jos se asianosainen, johon vaatimus on kohdistettu, myöntyy vaatimukseen määrineen tai ei kiistä vaatimusta ja jutun lopputulos (kanne hyväksytään) antaa vastapuolelle oikeuden korvaukseen.²⁹¹

OK 21:8b:n nojalla tuomioistuimella on myös oikeus viran puolesta alentaa asianosaisen maksettavaksi tuomittavien oikeudenkäyntikulujen määrää. Tällainen tilanne syntyy, jos asianosaisen velvoittaminen korvaamaan vastapuolen oikeudenkäyntikulut, ottaen huomioon oikeudenkäyntiin johtaneet seikat, asianosaisen asema ja asian merkitys, olisi ilmeisen kohtuutonta.²⁹² Säännöksen perusteella tuomioistuimella on siis mahdollisuus alentaa sinänsä OK 21:1:n mukaan kohtuuden rajoissa pysyvää oikeudenkäyntikuluvaatimusta.²⁹³

²⁹⁰ Toissijaisvastuuta koskevan tuomion ehdollisuutta vastaavasta tilanteesta on kyse VahL 6:2:n sisältämän ns. kanavointisäännöksen sovellustilanteissa. Ks. siitä *Lappalainen* I 1995 s. 366. Näissä tilanteissa oikeuskäytännössä myös ehdollisesti korvausvastuuseen tuomittu on perinteisesti velvoitettu korvaamaan kantajalle oikeudenkäyntikulut riippumatta siitä, aktualisoituuko ehdollinen korvausvastuu vai ei. Ks. esim. KKO 1982 II 42, KKO 1982 II 107, KKO 1983 II 163 ja KKO 1984 II 28.

²⁹¹ Ks. HE 1998:107 s. 16.

²⁹² Ks. tarkemmin HE 1998:107 s. 20–21 ja *Lappalainen* II 2001 s. 82.

²⁹³ Ks. HE 1998:107 s. 13–14.

5.7 ESINEVASTUUN VAIKUTUKSESTA KANTEEN PERUSTEISIIN JA ESITETTÄVIIN TODISTEASIAKIRJOIHIN

Suoritusvastuun esinekohtaisuus ei aiheuta normaalista velkomusprosessista poikkeavia, periaatteellisesti (teoreettisesti) kiinnostavia *prosessuaalisia* erityisongelmia kanteen perusteosan sisällön ja kanteeseen liitettävän asiakirja-aineiston osalta. Kuten edellä on jo todettu (ks. jakso 4.1.1) velkomuskanteen perusteita ovat *saamisen syntyminen*, *saamisen erääntyminen* ja *maksun laiminlyönti*. Kyseiset perusteet ovat siis myös hypoteekkikanteen perusteita. Koska hypoteekkikanteen tavoitteena on suorituksen saaminen panttikohteen arvosta, hypoteekkikanteen perusteita ovat lisäksi panttioikeuteen kuuluvat oikeustositteet: *panttioikeuden syntyminen* ja *panttioikeuden erääntyminen*. Hypoteekkikannevaatimuksen perusteista erääntymisen ja maksun laiminlyönnin aineellisoikeudellista sisältöä on tarkasteltu edellä luvussa 4. Kiinnityspanttioikeuden synnyn perustavat eri tekijät ovat puolestaan *saamisoikeuden olemassaolo*, *panttaussopimus*, *panttioikeuden julkivarmistus* ja *panttikirjan (pantti-velkakirjan) hallinta*. Saamisoikeuden syntyminen on tosiseikka, joka on suoritusvelvollisuuden välttämätön edellytys, mutta samalla se on myös edellytys panttioikeuden olemassaololle. Prosessioikeudellisesti tämä tarkoittaa sitä, että panttioikeuden yksilöiminen kanteessa edellyttää nimenomaan sen perustana olevan saamisoikeuden (ts. panttioikeuden *causan*, joka voi siis olla muukin kuin henkilökohtainen saamisoikeus) ilmoittamista.²⁹⁴

Hypoteekkihaastehakemukseen liitettävän asiakirja-aineiston osalta on tässä yhteydessä syytä ainoastaan todeta, että panttikirja sellaisenaan ei ole panttioikeutta koskeva sopimus vaan ainoastaan todiste vahvistetusta kiinnityksestä (ks. MK 15:2.1 ja MK 16:5). Näin ollen *panttikirja* on kiinteistöhypoteekkiprosessissa *kirjallinen todiste*, johon kantaja voi vedota todisteena panttioikeuden olemassaolosta. Niin ikään muut mahdolliset panttioikeuden olemassaoloon liittyvät asiakirjat, käytännössä lähinnä *panttaussitoumus*, ovat kiinteistöhypoteekkiprosessissa *todisteasiakirjan asemassa*.

Sikäli kun on kyse yrityskiinnityksestä tai kulkuneuvokiinnityksistä, nämä eroavat kiinteistökiinnityksestä siinä suhteessa, että panttioikeus perustuu yleensä *kiinnitetyn pantti-velkakirjan hallintaan*. Pantti-velkakirja on joko määrännäisvelkakirja tai haltijavelkakirja, jotka molemmat ovat ns. *juoksevia velkakirjoja*.²⁹⁵ Kun panttikohteseen kohdistuva suoritusvaatimus tällöin teknisesti perustuu pantinhaltijan hallussa olevaan kiinnitettyyn juoksevaan velkakirjaan, ko. velkakirja on liitettävä *aina*

²⁹⁴ Ks. Tirkkonen LM 1960 s. 633.

²⁹⁵ Ks. Aurejärvi 1986 s. 16–17.

haastehakemukseen (OK 5:14.3).²⁹⁶ Mikäli panttivelkakirja puuttuu, tuomioistuimen on OK 5:5:n nojalla kehotettava kantajaa täydentämään tältä osin haastehakemustaan. Suorituksen vaatiminen yrityksen- tai kulkuneuvokiinnityksen kohteesta ei siis lähtökohtaisesti²⁹⁷ ole mahdollista ilman, että panttivelkakirja esitetään tuomioistuimessa.

5.8 MENETTELYSTÄ TUOMIOISTUIMESSA HYPOTEEKKIKANNETTA KÄSITELTÄESSÄ

Hypoteekkikanteen käsittely tuomioistuimessa *ei pääsääntöisesti eroa* normaalin riita-asian käsittelyssä noudatettavasta menettelystä. Hypoteekkikanne voidaan ratkaista valmistelua jatkamatta yksipuolisella tuomiolla joko OK 5:13.1:n tai OK 5:14.2:n nojalla säännöksissä mainittujen edellytysten täyttyessä. Mikäli asiaa ei ole ratkaistu em. säännösten nojalla (asia on riitainen), valmistelua jatketaan joko kirjallisesti tai valmisteluistunnossa (tai ensin kirjallisesti ja sen jälkeen suullisesti valmisteluistunnossa).²⁹⁸ Kirjallisen valmistelun ja/tai suullisen valmisteluistunnon jälkeen asia siirretään pääkäsittelyyn, jollei asiaa ratkaista OK 5:27:n tai 5:27a:n²⁹⁹ mukaisesti jo valmistelussa. Asia voidaan myös heti haastehakemuksen ja vastauksen saapumisen jälkeen siirtää pääkäsittelyyn, mikäli OK 5:19:ssä säädetyt valmistelun tavoitteet on tällöin jo saavutettu (OK 5:15b).³⁰⁰ Muutoinkin hypoteekkiasian käsittelyssä noudatetaan OK 5 ja 6 luvun valmistelua ja pääkäsittelyä koskevia yleisiä säännöksiä.³⁰¹

Vaikka hypoteekkikanneasia on lähtökohtaisesti normaali dispositiivinen riita-asia, nimenomaan kiinteistöhypoteekkipro sessissa tuomioistuimella kui-

²⁹⁶ Näin meneteltiin myös kiinteistöhypoteekkikanteiden osalta ennen maakaariuudistusta ja panttikirjajärjestelmän käyttöönottoa ks. *Tervo* DL 1995 s. 454.

²⁹⁷ Vrt. kuitenkin mitä edellä jaksossa 4.4 todettiin jälkipantinhaltijan kannemahdollisuudesta.

²⁹⁸ 1.1.2003 voimaan tulleella lainmuutoksella (L 30.8.2002/768) kirjallisen ja suullisen valmistelun käyttömahdollisuuksia on huomattavasti joustavoitettu aikaisempaan verrattuna. Valmistelussa voidaan käyttää hyväksi sekä kirjallista että suullista menettelymuotoa aina sen mukaisesti, mikä on valmistelun tavoitteiden saavuttamiseksi kussakin valmistelun vaiheessa ja kulloinkin tarkoituksenmukaista. Ks. HE 2001:32 s. 36, *Lappalainen* 2002 s. 57–59 ja *Sippo – Välimaa* 2003 s. 48 ja 83–106.

²⁹⁹ OK 5:27a:n mukaan riitainenkin asia on ratkaistavissa kirjallisen valmistelun perusteella, jos asian laatu ei edellytä pääkäsittelyn toimittamista eikä kukaan asianosaisista vastusta asian ratkaisemista kirjallisessa menettelyssä. On huomattava, että OK 5:27a:n nojalla riitainen asia voidaan ratkaista ainoastaan silloin, kun jutussa ei järjestetä suullista valmisteluistuntoa. Mikäli riitainen asia on valmis ratkaistavaksi valmisteluistunnossa, asiassa voidaan pitää välittömästi pääkäsittely ja ratkaista asia siinä. Ks. HE 2001:32 s. 55. Asian ratkaisemisesta valmistelussa ks. tarkemmin *Lappalainen* 2002 s. 96–106 ja OK 5:27a:stä erit. s. 103–106. Ks. myös *Sippo – Välimaa* 2003 s. 152–182.

³⁰⁰ Ks. HE 2001:32 s. 36 ja 38–39. Pääsääntönä on kuitenkin, että kirjallisen valmistelun jälkeen asian valmistelua tulisi yleensä jatkaa valmisteluistunnossa.

³⁰¹ Tässä tutkimuksessa ei ole aiheellista ryhtyä selvittämään näitä yleisiä OK:n säännöksiä, sillä riitainen hypoteekkipro sessi ei tältä osin poikkea normaalin riita-asian käsittelystä.

tenkin on – kuten edellä jo asianomaisissa yhteyksissä on käynyt ilmi – velvollisuus *viran puolesta* kontrolloida lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä panttioikeuteen liittyvien tietojen paikkansapitävyyttä (*tuomioistuimen tarkastusvelvollisuus*). Tarkastettavia seikkoja ovat tiedot vaatimuksen kohteena olevasta *kiinteistöstä*, sen *omistajasta* ja kyseessä olevasta *kiinnityksestä*.³⁰² Tältä osin hypoteekkiprosessissa siis noudatetaan *virallisperiaatetta*.³⁰³ Niin ikään edellä selvitetyn tavoin (ks. jaksot 5.4.2 ja 5.4.3) yhteiskiinnitystilanteissa tuomioistuimen tulee huomioda, että oikeudenkäynnin lopputulos ei estä täytäntöönpanoa UL:n säännösten mukaisesti.

Tämä tavallista voimakkaampi virallistoimintoisuusaspekti erottaa käytännössä kiinteistöhypoteekikanteen käsittelyn tavallista saamisoikeutta koskevan kanteen käsittelystä tuomioistuimessa. Virallisperiaatteen taustalla hypoteekkiprosessissa on yhtäältä kiinteistötietojen oikeellisuuteen liittyvän yleisen edun huomioiminen ja toisaalta kolmansien tahojen suojaaminen.³⁰⁴ Virheellillä kiinteistö-, kiinnitys- ja/tai omistustiedoilla annettu tuomio voi vaikuttaa ulkopuolisten oikeusasemaan mm. tuomioon liittyvän automaattisen ulosmittausvaikutuksen takia ja/tai estää varsinaisen täytäntöönpanon toimittamisen laissa säädettyssä järjestyksessä. Voidaan sanoa, että kiinteistöhypoteekkiprosessiin liittyvän virallistoimintoisuuden taustalla on lopulta oikeudenkäynnin *varmuusperiaatteen toteutumisen edistäminen*.

Aluksiin, ilma-aluksiin ja AutoKiinL:n mukaisiin objekteihin kohdistuvien kanteiden osalta tuomioistuin ei ole velvollinen ryhtymään omaaloitteisiin tutkimuksiin sen paremmin panttikohteen omistus- kuin kiinnitystietojenkaan selvittämiseksi. Sen sijaan kontrolli tapahtuu tuomioistuimelle esitetyn oikeudenkäyntiaineiston pohjalta. Kun kanne kohdistuu em. kohteisiin (samoin kuin yrityskiinnitystilanteessakin), panttioikeus perustuu kiinnitetyn panttivelkakirjan hallintaan ja pantinhaltija-velkoja on siten velvollinen aina liittämään haastehakemukseensa vakuutena olevat panttivelkakirjat. Näistä käy tällöin ilmi panttioikeuden olemassaolo ja panttikohde.³⁰⁵ Jotta vastaaja olisi prosessissa oikea, tuomioistuimen on kulkuneuvohypoteekikanteen ollessa kyseessä myös vaadittava kantajaa esittämään tuomioistuimelle *tuore rekisteriote* asianomaisen panttikohteen omistusoikeustilanteesta.

³⁰² Koska kiinteistön omistus-, kiinnitys- ja kiinteistöjaotustiedoissa voi tapahtua muutoksia hypoteekkiprosessin kestäessä, tuomioistuimen on syytä tarkistaa kyseiset tiedot paitsi kanteen tullessa vireille myös *uudelleen juuri ennen tuomion antamista*.

³⁰³ Samalla ko. tietojen selvittämisessä on kyse myös tutkintaperiaatteen noudattamisesta.

³⁰⁴ Ks. Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 578.

³⁰⁵ Panttikohteen ulottuvuudessaan kulkuneuvokiinnitysten osalta ei voi tapahtua sellaisia muutoksia, jotka eivät kävisi ilmi myös panttivelkakirjasta. (Esimerkkinä tällaisesta muutoksesta on yhteiskiinnityksen purkaminen jonkun panttikohteen osalta.)

6 Hypoteekkituomioon liittyviä erityispiirteitä

6.1 TARKASTELUN LÄHTÖKOHTIA

Kuten edellä tutkimuksessa on jo todettu, kanne ja sen hyväksyvä tuomio liittyvät tiiviisti toisiinsa; kanteen sisältö määrää myös kanteen hyväksyvän¹ tuomion sisällön. Näin ollen kannetta ja sen hyväksyvää tuomiota ei voida tarkastella toisistaan irrallaan. Kun tämän tutkimuksen lähtökohtana on *kanne-näkökulma* ja edellä on tarkasteltu kanteen sisältöä, tässä luvussa ei ole enää aiheellista toistaa samoja kysymyksiä erityisesti *tuomionäkökulmasta*. Sen sijaan tarkastelu keskitetään nimenomaan *hyväksyvään kiinteistöhypoteekkituomioon* liittyviin erityispiirteisiin: *automaattiseen ulosmittausvaikutukseen* ja *tuomioistuimen velvollisuuteen huolehtia* yksipuolisen kiinteistöhypoteekkituomion *tiedoksiantamisesta* vastapuolelle. Vastaavia erityispiirteitä ei liity kuluneuvo- ja yrityskiinnityshypoteekkituomioihin.

Kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutus kytkee hypoteekkiprosessin normaalia riitaprosessia tiiviimmin itse täytäntöönpanoon; kiinteistöhypoteekkikanne ei johda ainoastaan täytäntöönpanokelpoiseen tuomioon vaan suoraan myös täytäntöönpanon ensimmäiseen vaiheeseen eli *kiinteistön tulemiseen ulosmitatuksi*.² Tuomioon liittyvä ulosmittausvaikutus on keskeisenä syynä myös siihen, että hyväksyvän yksipuolisen tuomion tiedoksiantaminen vastaajalle on laissa säädetty nimenomaan tuomioistuimen tehtäväksi.

Kiinteistöhypoteekkituomioon liittyvä ulosmittausvaikutus merkitsee, että jo tuomiolla itsessään on poikkeuksellisesti myös *täytäntöönpanovaikutus*. Täytäntöönpanovaikutuksella tarkoitetaan oikeustieteessä tuomion *täytäntöönpanon* aiheuttamaa tosiasiallista vaikutusta.³ Koska tämä vaikutus ei yleensä nojaudu tuomioon vaan edellyttää täytäntöönpanoviranomaisten toimenpiteitä, sitä ei ole pidetty tuomion vaikutusten lajina.⁴

¹ Jatkossa tarkastellaan nimenomaan hyväksyvää tuomiota, sillä hypoteekkikanteen hylkäämiseen ei liity tavanomaisesta velkomiskanteesta poikkeavia erityispiirteitä; jos kanne hylätään, prosessi päättyy siltä osin ko. tuomioon eikä panttikohteen realisointi tule kyseeseen.

² Usein täytäntöönpanon katsotaan alkavan nimenomaan ulosmittauksella, joka näin muodostaa täytäntöönpanon ensimmäisen vaiheen. Ks. *Koulu* 1988 s. 22.

³ Ks. *Tirkkonen* II 1977 s. 262. Täytäntöönpanovaikutus on pidettävä erillään tuomion täytäntöönpanokelpoisuusvaikutuksesta, jolla tarkoitetaan sitä, että tuomio on tarpeen vaatiessa pantavissa täytäntöön ulosottoteitse. Ks. myös *Lappalainen* II 2001 s. 404.

⁴ Ks. *Tirkkonen* 1933 s. 33 ja *Tirkkonen* II 1977 s. 262. – Nimenomaan kiinteistöhypoteekkituomioon liittyvä esimerkki tuomion kolmansiin ulottuvasta täytäntöönpanovaikutuksesta on myös haunalaista saatavaa huonommalla etusijalla olevien panttioikeuksien raukeaminen siltä osin,

Hyväksyvään kiinteistöhypoteekkituomioon liittyvien ulosmittausvaikutuksen ja tuomioistuimelle säädetyn tiedoksiantotehtävän (huolimatta sen yleisprosessuaalisesta luonteesta) käsittelyä kannetarkastelun yhteydessä voidaan perustella sillä, että ne ovat osa niitä oikeusseurauksia, jotka pantinhaltijan nostama kanne (tullessaan hyväksytyksi) saa aikaan.⁵ Kyseessä olevat oikeusseuraukset eivät edellytä kantajalta mitään erillisiä vaatimuksia tai toimenpiteitä, vaan ne syntyvät *automaattisesti* kiinteistöhypoteekkikanteen hyväksyvän tuomion perusteella.

6.2 YKSIPUOLISEN KIINTEISTÖHYPOTEEKKITUOMION TIEDOKSIANTO

Kun kiinteistöhypoteekkikanne hyväksytään yksipuolisella tuomiolla, *tuomioistuimen tehtävänä* on huolehtia tuomion tiedoksiantamisesta kiinteistön osalta vastaajana olevalle *pantinomistajalle* (OK 12:14.2).⁶ Tuomioistuimen velvollisuutta huolehtia yksipuolisen kiinteistöhypoteekkituomion tiedoksiantamisesta on perusteltu tarpeella varmistaa, että tuomio annetaan tiedoksi *viipymättä* ja että tuomion *lainvoimaisuus selviää siten mahdollisimman nopeasti*.⁷ Hypo-

kun pakkohuutokauppahinta ei riitä niiden suoritukseksi. (Alusten ja ilma-alusten pakkohuutokaupassa raukeavat kaikki kiinnitykset, joille ei kauppahinnasta riittä suoritusta). Yhden velkojan hankkima tuomio ja sen nojalla toimitettu huutokauppa siis johtaa sellaisiin oikeusvaikutuksiin (pantinhaltijoiden kiinnitysten raukeamiseen), johon ko. velkoja ja pantinomistaja eivät itse pelkästään keskinäisellä panttikohteen realisointia koskevalla sopimuksellaan olisi päässeet.

Vastaava kaikkien panttioikeuksien raukeaminen (vaikka niille ei tulisi suoritustakaan) on KonkL:ssa liitetty pesän tuomioistuimen luvalla toimittamaan panttiomaisuuden myyntiin (KonkL 17:13.3). Ks. tarkemmin HE 2003:26 s. 166.

⁵ Yksipuolisen hypoteekkituomion tiedoksiannon tarkastelua tässä yhteydessä (siis huolimatta kysymyksen yleisprosessuaalisesta luonteesta) voidaan perustella myös tiedoksiantomenettelyn asemalla osana hypoteekkiprosessin virallistoimintoisuusolottuvuutta.

⁶ OK 12:14.2 sisältää siis poikkeuksen OK 12:14.1:n pääsäännöstä, jonka mukaan sen asianomaisen, jonka vaatimuksesta yksipuolinen tuomio on annettu, asiana on huolehtia tuomion tiedoksiantamisesta. Huomattakoon kuitenkin, että UL 3:42:n nojalla myös ulosottomiehen tulee täytäntöönpanon yhteydessä hakijan pyynnöstä huolehtia yksipuolisen tuomion tiedoksiantamisesta, jos se sopivasti käy päinsä. Ks. HE 2001:216 s. 135–136 ja LaVM 2002:34 s. 11–12. Jo ennen ko. muutoksen voimaantuloakin ulosottomiehet ovat käytännössä näin menetelleet, kun velallinen on ulosottoasian yhteydessä tavattu.

Mikäli kiinteistöpannin turvasta saatavasta on henkilökohtaisessa velkavastuussa muu kuin pantinomistaja ja hänet on samalla hypoteekkituomiolla velvoitettu henkilökohtaiseen suorituvastuuseen, kantajan itsensä tehtävänä on huolehtia tuomion tiedoksiantamisesta tällaiselle yksinomaan henkilökohtaisessa suorituvastuussa olevalle vastaajalle. Niin ikään jos yksipuolisessa hypoteekkituomiossa on saatava määrätty maksettavaksi kiinnitetystä aluksesta, ilma-aluksesta, AutoKiinL:n mukaisesta kiinnityskohteesta tai yritysikiinnityksen alaisesta omaisuudesta, pantinhaltijan itsensä asiana on OK12:14.1:n pääsäännön mukaisesti huolehtia, että vastaapuoli saa tiedon yksipuolisesta tuomiosta. Tuomioistuimen tiedoksiantovelvollisuus ei kata näitä tilanteita.

⁷ Ks. HE 1990:15 s. 95.

teekkituomion lainvoimaiseksitulo puolestaan liittyy UL 4:22:n mukaisen ulosmittausvaikutuksen keston; jollei velkoja ole pyytänyt omaisuuden myyntiä ulosottomieheltä kuuden kuukauden kuluessa tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta, ulosottomiehen on velallisen tai omistajan pyynnöstä peruutettava ulosmittaus. Tuomioistuimen tiedoksiantovelvollisuuden taustalla on siis viime kädessä *pyrkimys rajoittaa ulosmittausvaikutuksen voimassaoloaikaa* ja estää näin ulosmittauksen rajoitukseton jatkuminen.⁸ Samalla pantinhaltija-velkojalla on myös intressi hakea omaisuuden myymistä suhteellisen ripeästi ennen ulosmittausvaikutuksen raukeamista.⁹ Tuomioistuimelle kuuluva yksipuolisen kiinteistöhypoteekkituomion tiedoksiantovelvollisuus voidaan nähdä osana kiinteistöhypoteekkiprosessiin liittyvää *virallistoimintoisuutta*, joka kytkeytyy kiinteästi nimenomaan em. kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutukseen.

Erityisen selkeä em. tuomioistuimen tiedoksiantovelvollisuuteen liittyvä tavoite rajoittaa ulosmittausvaikutuksen kestoja oli UL 4:22.3:n alkuperäisen sanamuodon (L 22.7.1991/1055) mukaisessa tilanteessa. Tällöin *ulosmittaus raukesi ex lege*, jos kiinteistön myyntiä ei ollut pyydetty kahden kuukauden kuluessa siitä, kun tuomioistuimen päätös tuli lainvoimaiseksi. Nykyisin voimassa olevan UL 4:22.3:n (L 1.11.1996/792) mukaan ulosmittaus ei kuitenkaan enää raukea itsestään, vaan sen peruuttaminen edellyttää velallisen tai pantinomistajan pyyntöä. Näin ollen ulosmittausvaikutuksen lakkaaminen on kiinni myös näiden tahojen aktiivisuudesta.

Vaikka yksipuolisen hyväksyvän kiinteistöhypoteekkituomion tiedoksianto on laissa asetettu tuomioistuimen velvollisuudeksi, estettä ei ole sillekään, että *kantaja itse* antaa tuomion (OK 12:15.1:n mukaisesti todisteellisesti) tiedoksi vastaajalle jo ennen tuomioistuimen toimittamaa tiedoksiantoa.¹⁰ Kun tuomio-

⁸ Mikäli tiedoksianto olisi OK 12:14.1:n pääsäännön mukaisesti kantajan tehtävänä, kantaja voisi halutessaan pitkittää ulosmittausvaikutuksen voimassaoloaikaa viivyttämällä tuomion tiedoksiannon.

⁹ Kun tiedoksiannon mahdollisimman nopea toimittaminen ja siitä alkava ulosmittausvaikutuksen keston määraaika on omiaan nopeuttamaan varsinaisen täytäntöönpanovaiheen käynnistämistä, toteuttaa se siten osaltaan ulosottoasioissa vallitsevaa yleistä *joutuisuusvaatimusta*.

Itse ulosottomenettelyssähän noudatetaan jo lain nimenomaisen säännöksen nojalla joutuisuusperiaatetta. UL 1:19:ssä säädetään nimenomaisesti, että täytäntöönpanotehtävät tulee suorittaa joutuisasti, tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti aiheuttamatta vastaajalle tai sivulliselle suurempaa haittaa kuin täytäntöönpanon tarkoitus vaatii. Säännös koskee kaikkea täytäntöönpanoa. Ks. aikaisemman UA 32.1 §:n ajalta *Tepora* LM 1986 s. 841, *Linna* 1987 s. 200 ja *Koulu* 1988 s. 190–199.

¹⁰ Ks. *Havansi* 1996a s. 314. Tappiopuoli voi myös hakea takaisinsaantia jo ennen kuin yksipuolisen tuomion tiedoksianto on edes tapahtunut (ks. KKO 1979 II 1).

Tappiopuoli voi periaatteessa itsekin saada kuuden kuukauden määräajan kulumaan ilmoittamalla yksipuolisen tuomion antamisen jälkeen, että hän tyytyy käräjäoikeuden ratkaisuun. Tällainen ilmoitushan merkitsee käytännössä sitä, että vastaajan voi katsoa saaneen tiedon yksipuoli-

istuimen tiedoksiantovelvollisuuden tarkoituksena on nimenomaan varmistaa tuomion ripeä tiedoksianto, kantajan itsensä toimittama pikainen tiedoksianto palvelee tätä samaa päämäärää. Sillä, kuka tiedoksiannon toimittaa, ei myöskään ole mitään vaikutusta tiedoksiannon oikeusvaikutuksiin ja tiedoksisaajan oikeusasemaan.¹¹

Jos vastaajina oikeudenkäynnissä ovat olleet MK 13:11.2:n mukaisesti *sekä lainhuudonhaltija että kiinteistön luovutuksensaaja*, nousee esille kysymys siitä, onko tuomio annettava tiedoksi kummallekin vaiko vain kiinteistön luovutuksensaajalle. Perustelluinta tällaisessa tilanteessa on, että yksipuolinen tuomio on annettava tiedoksi kummallekin.¹² Vaikka lainhuudonhaltijalla onkin tällöin pelkästään muodollinen asiavaltuus, tuomio on kuitenkin annettu myös häntä vastaan. MK 13:11.2:n mukaan sillä, jolla on lainhuuto panttikohteeseen, säilyy asiassa vastaajalegitimaatio koko prosessin ajan.¹³ Asia lakkaa olemasta vireillä ja prosessi päättyy vasta, kun jutussa annettu tuomio saa lainvoiman.¹⁴ Näin ollen sillä, jota vastaan kanne on suunnattu ja yksipuolinen tuomio annettu, on myös lähtökohtaisesti oikeus hakea takaisinsaintia (tai tuomion ollessa kyseessä muutosta).¹⁵ Hypoteekkikannejutussa tämä tarkoittaa kaikkia niitä,

sesta tuomiosta. Myös OK 25:2.2:sta saa tukea tälle tulkinnalle, vaikka OK 25:2:ssä pidetäänkin silmällä nimenomaan valitustilannetta eikä takaisinsaintia. Ks. HE 1997:33 s. 31 ja 50.

¹¹ Vrt. *Fitger* 1993 s. 202, joka on todennut, että asianosaisen toimittamalla tiedoksiannolla ei olisi oikeusvaikutuksia, jos tiedoksianto on säädetty tuomioistuimen tehtäväksi. Tämä lähtökohta on kuitenkin muodollinen eikä sitä voida pitää perusteltuna.

¹² Näin myös *Havansi* 1996a s. 314. – Tämä kysymys ei nouse esille kulkuneuvokiinnityksiin perustuvien yksipuolisten hypoteekkituomioiden osalta, sillä rekisteriin merkityn omistajan asialegitimaatio lakkaa, kun panttikohte on luovutettu uudelle omistajalla ja tästä saadaan tieto (saantomerkintä ao. rekisteriin) Ks. tarkemmin edellä jakso 4.3.4.3 b-kohta.

¹³ Lainhuudonhaltijan asiavaltuus kuitenkin lakkaa, jos uusi omistaja saa oikeudenkäynnin kuluessa kiinteistöön lainhuudon. Ks. edellä jakso 4.3.4.2.

¹⁴ Ks. *Lappalainen* I 1995 s. 375.

¹⁵ Muutoksenhakulegitimaatio kytkeytyy muodolliseen asianosaisasemaan käräjäoikeudessa: muutosta voi hakea se, joka on ollut asianosaisena (ts. kantajana tai vastaajana) riita-asiassa. Tämän lisäksi muista riippumaton oikeus hakea muutosta on myös itsenäisellä väliintulijalla (arg. OK 18:10.2). Ks. *Leppänen – Välimaa* 1998 s. 28–29 ja *Welamson* VI 1998 s. 31–32 ja 36. Silloin kun kiinteistön uutta omistajaa ei ole haastettu hypoteekkiprosessiin vastaajaksi, hänellä on oikeus osallistua prosessiin itsenäisenä väliintulijana ja näin ollen myös muutoksenhakuoikeus.

Muutoksenhakulegitimaation lisäksi muutoksenhaku edellyttää, että käräjäoikeuden ratkaisu on muutoksenhakijalle vastainen (ns. *muutoksenhakuintressi*). Ks. esim. *Tirkkonen* II 1977 s. 319, *Lager* 1994 s. 241–242, *Leppänen – Välimaa* 1998 s. 30–32 ja *Welamson* VI 1998 s. 32. Ratkaisun vastaisuus ja muutoksenhakuintressi tarkoittavat yleensä samaa asiaa. On kuitenkin mahdollista, että muutoksenhakuintressi häviää myöhemmin pois, vaikka ratkaisu sinällään on ollut asianosaiselle vastainen (ratkaisu ei siis enää vaikuta haitallisesti asianosaisen oikeudelliseen asemaan). Tällainen tilanne voi aktualisoitua juuri MK 13:11.2:n mukaan legitimoidun entisen omistajan osalta, koska luovutuksen jälkeen panttikiinteistön realisointi vaikuttaa lähtökohtaisesti vain luovutuksensaajan varallisuusasemaan. Entisellä omistajalla on luovutuksesta huolimatta *erityissännöksen* nojalla vastaajalegitimaatio niin kauan, kun hänellä on kiinteistöön lainhuuto. Tästä syystä ja kun kanteen hyväksyvä tuomio on hänelle vastainen, myös hänellä on katsottava säilyvän oikeus hakea takaisinsaintia yksipuoliseen tuomioon tai muutosta tuomioon,

joilla MK 13:11:n mukaan on edelleen asialegitimaatio ja jotka ovat olleet jutussa asianosaisina.¹⁶ Yksipuolinen tuomio tulee erikseen lainvoimaiseksi jokaisen vastaajan osalta. Lainvoimaiseksitulon ajankohta kunkin vastaajan osalta riippuu siitä päivästä, jona tuomio annettiin juuri hänelle tiedoksi.¹⁷

Sen sijaan kiinteistöhypoteekkituomion pakkotäytäntöönpanomenettelyssä ei liene enää välttämätöntä käsitellä molempia – sekä lainhuudonhaltijaa että uutta omistajaa (mikäli lainhuuto ei vielä kukaan ole uudella omistajalla) – hakijavelkojan vastapuolina, kun siihen velvoittavaa säännöstä ei ole olemassa. Näin siitäkin huolimatta, että sekä entinen että uusi omistaja on täytäntöönpanoperusteissa nimetty tappiupuoliksi saman oikeuden osalta.

Täytäntöönpanossa lähtökohtana on, että täytäntöönpano kohdistetaan vastaajavelallisen omaisuuteen (UL 4:9.1). Täytäntöönpanon kohdistuessa ennalta määrättyyn panttiobjektiin tämä periaate saa muodon: *vastaajana täytäntöönpanossa on panttikohteen omistaja*. Lähtökohtaisesti omistaja on se, joka on tuomioistuinvaiheessa ollut vastaajana, mutta panttikohteen omistus on voinut tuomion antamisen jälkeen myös muuttua. Tällöin täytäntöönpano hypoteekkituomion nojalla kohdistuu henkilöllisesti tähän uuteen omistajaan. Hypoteekkituomio ei siis lukitse täytäntöönpanollista vastaaja-asetelmaa tuomion mukaiseksi, vaan ratkaisevaa on panttikohteen tosiasiallinen omistustilanne.¹⁸

vaikka ratkaisu ei enää kiinteistön luovutuksen jälkeen automaattisesti heikennä hänen oikeudellista asemaansa. Tätä voidaan perustella silläkin, että hänellä ei välttämättä luovutuksen jälkeen ole ollut intressiä jutun lopputulokseen alioikeudessakaan, mutta silti hänellä erityissäännöksen nojalla säilyy asialegitimaatio.

Silloin kun vastaajana on MK 13:11.2:n nojalla ollut *yksinomaan lainhuudonhaltija*, joka oikeudenkäynnin aikana on luovuttanut panttikohteen uudelle omistajalle, uudella omistajalla on oikeus osallistua oikeudenkäyntiin itsenäisenä väliintulijana. Tällöin uudellakin omistajalla on oikeus hakea muutosta tuomioon. Väliintulo voi käynnistyä myös vasta valituksella, koska jutussa annettava tuomio sitoo uuttakin omistajaa. Ks. *Virolainen* 1994 s. 288, *Welamson* VI 1998 s. 36, *Skoghøy* 2001 s. 397 ja ruotsalainen oikeustapa SvJT 1966 rf. s. 53. Kantaa voidaan perustella myös ratkaisulla KKO 1993:102, jossa oli kyse siitä, että ”[a]lioikeus oli A:n ja B:n välisessä riidassa vahvistunut, että A:lla oli panttioikeus määrättyihin tavaroihin. C ilmoittautui päätöksen julistamisen jälkeen pääväliintulijaksi ja haki muutosta päätökseen. Pääväliintulo ei ollut mahdollinen vasta hovioikeudessa, kun C yksin haki muutosta eikä päätös ollut C:tä sitova”. (Kurs. tässä.) KKO:n perusteluista voidaan kuitenkin päätellä, että mahdollisuuteen aloittaa väliintulo muutoksenhaulla vaikuttaa ratkaisevasti se, sitooko tuomio muutoksenhakijaa. Jos alioikeuden tuomio sitoo tertiusta, hänellä täytyy olla oikeus väliintuloon myös hakemalla muutosta alioikeuden päätökseen. Vrt. kuitenkin *Tirkkonen* I 1974 s. 366 av. 27 ja *Tirkkoseen* viitaten *Lappalainen* I 1995 s. 350, joiden mukaan väliintulo ei voisi alkaa muutoksenhaulla.

¹⁶ Ks. myös *Tirkkonen* 1933 s. 417, erit. av. 17.

¹⁷ Mikäli vain jompikumpi MK 13:11.2:n mukaan vastaajalegitimoiduista hakee takaisinsaantia ja hän voittaa takaisinsaantiprosessin, tämä koituu luonnollisesti myös toisen vastaajalegitimoidun eduksi. Tämä johtuu siitä, että voitokas takaisinsaantiprosessi menettäisi merkityksensä, jos kiinteistö voitaisiin joka tapauksessa realisoida toista asialegitimoitua vastaan lainvoimaiseksi jääneen tuomion perusteella.

¹⁸ Vaikka hypoteekkituomio annetaan tuomiossa nimettyä vastaajaa (nimettyjä vastaajia) vastaan, tuomion kohteena on kuitenkin myös kanteessa yksilöity panttiobjekti. Täytäntöönpanos-

Jos kiinteistö on luovutettu ennen hypoteekkituomion vireilletuloa, entisen omistajan (lainhuudonhaltijan) vastaaja-asema *tuomioistuinvaiheessa* perustuu pelkästään MK 13:11.2:n mukaiseen vastaajalegitimaation muodolliseen järjestelyyn. Täytäntöönpanovaiheessa UL ei kuitenkaan velvoita käsittelemään hakijan vastapuolena samanaikaisesti sekä lainhuudonhaltijaa että luovutuksensaajaa niin kuin MK 13:11.2:ssa on tilanne, jos luovutus on tapahtunut ennen kanteen vireilletuloa ja kantaja on alun perin nostettu vain lainhuudonhaltijaa vastaan. Vastaajana ulosotossa voi aina olla yksinomaan kiinteistön aineellisoikeudellinen omistaja (tai mikäli tällaisesta ei ole tietoa, lainhuudonhaltija, arg. UL 4:26).¹⁹

On huomattava, että ennen kanteen vireilletuloa tapahtuneen luovutuksen perusteella kannekin olisi ollut ajettavissa yksinomaan uutta omistajaa vastaan. Tällöinhän lainhuudonhaltijan nimeäminen vastaajaksi perustuu yksinomaan muodolliseen vastaaja-asemaan MK 13:11.2:n erityissäännöksen nojalla. Entisen ja uuden omistajan välillä ei myöskään ole välttämätöntä prosessiyhteyttä, jonka nojalla molemmat yhdessä käyttäisivät asiassa puhevaltaa. Näin ollen täytäntöönpanosäännösten valossa entistä omistajaa ei täytäntöönpanossa ole tarpeen käsitellä velkojan vastapuolena enää sen jälkeen, kun kiinteistön omistusoikeus on siirtynyt luovutuksensaajalle, vaikka tuomiossa molemmat olisivatkin MK 13:11.2:n nojalla olleet vastaaja-asemassa.²⁰

Yksipuolisen hypoteekkituomion tiedoksiantotavan osalta ongelmalliseksi on osoittautunut kysymys siitä, miten tuomioistuimen on tiedoksianto toimitettava. Edellytetäänkö, että tiedoksianto on aina tehtävä vastaajalle henkilökohtaisesti vai voidaananko käyttää tarvittaessa sijaistiedoksiantoa tai kuulutustiedoksiantoa? OK 12:15.1:n mukaan yksipuolisen tuomion takaisinsaantiaika alkaa kulua siitä, kun takaisinsaannin hakija on hänen läsnäollessaan toimitetussa ulosmittauksessa taikka muulla tavoin todisteellisesti saanut tiedon yksipuoli-

sakin keskeinen merkitys on nimenomaan panttikohteella, jonka välityksellä määräytyy täytäntöönpanon hakijan vastapuoli.

Erityisseuraanto tappiopuolella ei yleensä ole mahdollinen, sillä velallisen vaihdos vaatii velkojan luvan. Ks. *Halila – Havansi* 1986 s. 64–65 ja *Havansi* 2000 s. 39. Panttioikeuden sisällöstä kuitenkin johtuu, että sillä, kuka hypoteekkiprosessissa on ollut vastaajana ja ketä vastaan tuomio näin ollen on annettu, ei täytäntöönpanossa ole sellaista merkitystä, että tuomion täytäntöönpano olisi mahdollinen ainoastaan tuomiossa vastaajaksi nimettyä vastaan. Hypoteekkituomion erityispiirteisiin kuuluu mahdollisuus tappiopuolella tapahtuvaan erityisseuraantoon; panttiobjektiin kohdistuva tuomio on voimassa sellaistakin panttikohteen uutta omistajaa vastaan, joka on saanut panttikohteen omistukseensa vasta tuomion antamisen jälkeen. Ks. tarkemmin jäljempänä jakso 6.5.2. Silloin kun sekä lainhuudonhaltija että uusi omistaja on täytäntöönpanoperusteessa nimetty vastaajiksi, kyseessä ei kuitenkaan ole tuomion täytäntöönpanotavutuden ulottuvuutta koskeva ongelma, koska molemmat tahot on jo tuomiossa nimetty vastaajiksi.

¹⁹ Ks. myös HE 1994:120 s. 145.

²⁰ Näin myös *Gregow* 1987 s. 63. Vrt. *Havansi* 1996a s. 314, jossa todetaan, että molempia MK 13:11.2:n mukaan vastaajina olleita tahoja ”lienee myös ulosottoasiassa käsiteltävä velkojahakijan vastapuolena (ainakin kunnes todellinen uusi omistaja saa lainhuudon, jolloin entisen omistajan keinotekoinen asiavaltuus lakanee)”.

sesta tuomiosta. Säännöksen esitöissä ei ole tarkemmin määritelty, mitä tarkoitetaan *todisteellisella tiedoksisaannilla*.²¹ Sen sijaan koska OK 12:15.1 on *yleinen yksipuolisten tuomioiden takaisinsaantia koskeva säännös*, ulosmittauksen toimittamisella lieenee säännöksessä tarkoitettu lähinnä ulosmittausta *suppeassa merkityksessä*.²² Tästä lähtökohdasta huolimatta tuomion tiedoksisaanti voi luonnollisesti tapahtua myös ulosoton myöhemmässä vaiheessa velallisen ollessa läsnä esim. asianosaikeskustelussa.²³

Yksipuolisen hypoteekkituomion tiedoksiantomenettelyongelma liittyy erotamattomasti *oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn tavoitteeseen*: voidaanko hypoteekkiprosessin katsoa täyttävän oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn vaatimukset (erityisesti kontradiktorisuuden ja muutoksenhakuoikeuden), jos yksipuolinen hypoteekkituomio annetaan tiedoksi kuulutus- tai sijaistiedoksiannona? Erityisesti ongelma kärjistyy silloin, kun jo haaste on annettu vastaajalle tiedoksi kuulutus- tai sijaistiedoksiannona eikä yksipuolisen tuomionkaan tiedoksiantoa saada toimitettua muulla tavoin.

Oikeuskirjallisuudessa *Havansin* ja *Lappalaisen* esittämän näkemyksen mukaan OK 12:15.1 ei estä käyttämästä yksipuolisen tuomion tiedoksiannossa OK 11:9:n mukaista kuulutustiedoksiantoa,²⁴ mikäli kuulutustiedoksiannon edelly-

²¹ Ks. HE 1990:15 s. 96. Myös ulosottolain kokonaisuudistuksen toisen vaiheen esitöissä ulosottomiehen yksipuolisen tuomion tiedoksiantotehtävää koskevan 3:42:n perusteluissa (HE 2001:216 s. 136) todetaan, että ”[s]e, mitä oikeudenkäymiskaaren 12 luvun 15 §:n 1 momentissa tarkoitettu ’muulla tavoin todisteellisesti’ edellyttää tiedoksiantomenettelyltä, on hieman epäselvää. Ehdotuksessa on lähdetty siitä, että 41 §:ssä säädetty menettely täyttää todisteellisuuden vaatimukset”.

UL:n muutoksenkaan perusteluissa ei siis ole tarkasteltu OK 12:15.1:n vaatiman todisteellisuuden sisältöä. Lausumasta käy kuitenkin ilmi (kun on pohdittu sitä, miten UL:n tiedoksiantosäännös täyttää OK:ssa asetetut vaatimukset), että yksipuolisen tuomion tiedoksiantotavan osalta nimenomaan OK:n säännökset ratkaisevat todisteellisen tiedoksiantotavan sisällön; UL:n tiedoksiantosäännös täyttää siis OK:n vaatimukset tältä osin mutta ei määrittele sitä, voiko OK:n vaatima todisteellisuus mahdollistaa myös muunlaisia kuin UL:n mukaisia tiedoksiantotapoja. UL:n tiedoksiantojärjestelmä rakentuu hallintoasioissa noudatettavien tiedoksiantosäännösten pohjalta, kuitenkin niin että yleistiedoksiantoa ei käytetä ulosottoasioissa. Ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 410–426. Vrt. *Forsberg* Ulosotto 1984 s. 130, joka aiemmin todennut, että tiedoksianto voitaisiin tehdä yleistiedoksiannolla virallisessa lehdessä.

²² Ts. ulosottomiehen toimittamaa omaisuuden ulosmittauksi julistamista ja ko. omaisuuden erottamista velallisen muusta omaisuudesta ulosmittaustoimituksessa.

²³ Kun kiinteistön ulosmittaus (sensu stricto) tapahtuu suoraan jo kiinteistöhypoteekkituomion perusteella, kiinteistöhypoteekkituomion tiedoksianto erillisessä ulosmittaustoimituksessa voisi aktualisoitua vain silloin, jos ulosottomies toimittaa hypoteekkituomion nojalla uuden ulosmittauksen automaattisen ulosmittausvaikutuksen tultua peruutetuksi. Koska ulosmittauksen peruuttaminen puolestaan voi tapahtua ainoastaan sen jälkeen, kun kiinteistöhypoteekkituomio on lainvoimainen (mikä edellyttää, että tuomio on annettu vastaajalle tiedoksi), kiinteistöhypoteekkituomion tiedoksianto ei voi tulla kyseeseen erillisessä ulosmittaustoimituksessa (sensu stricto) vaan ainoastaan asianosaikeskustelussa tai pakkohuutokaupassa.

²⁴ Kuulutus tiedoksiantotapana ilmentää siviiliasioissa noudatettavaa perusajatusta, että vastaajaksi haastettavan tai muun oman etunsa vuoksi kuultavan katoaminen tietymättömiin ei voi estää asianosaisten pääsyä oikeuksiinsa. Ks. *Lappalainen* II 2001 s. 56.

tykset muutoin täyttyvät.²⁵ Kannan tueksi on lyhyesti enempää asiaa perustelematta viitattu lähinnä kuulutustiedoksianto koskevan OK 11:9:n esitöihin. Niissä todetaan, että ”[k]uuluttamalla voitaisiin antaa tiedoksi esimerkiksi haaste, kutsu tai muu kehoitus sekä yksipuolinen tuomio”.²⁶ Lisäksi on lähdetty siitä, että ei voida hyväksyä tilannetta, jossa voittopuolen olisi pakko jättää takaisinsaantimääräaika jopa loputtomiin avoimeksi tiedoksiantovaikeuksien takia.²⁷

Toisaalta OK 12:15.1:n todisteellisuusvaatimuksen on myös mahdollista tulkita tarkoittavan sitä, että asianosaisen on *todistettavasti (de facto) saatava tieto* yksipuolisesta tuomiosta eikä kuulutus- ja sijaistiedoksianto näin ollen voida käyttää.²⁸ Tämän lähtökohdan tueksi voidaan viitata siihen, että tiedoksiannon tarkoituksena on käynnistää takaisinsaantihakemukselle säädetty 30 päivän määräaika. Jos sekä haasteen että yksipuolisen tuomion tiedoksianto toimitetaan kuuluttamalla, yksipuolinen tuomio voi saada lainvoiman ilman, että asianosainen on *faktisesti* ollut tietoinen koko oikeudenkäynnistä. Tällöin asianosainen ei ole voinut reagoida häntä vastaan esitettyihin vaatimuksiin tai annettuun yksipuoliseen tuomioon ja oikeudenkäyntimenettelyn oikeudenmukaisuus vaarantuu.

Edelleen voidaan todeta, että (kuten jäljempänä jaksossa 6.5.1 tarkemmin selvitetään) yksipuolisen tuomion täytäntöönpano ei edellytä tuomion lainvoimaisuutta (yksipuolinen tuomio voidaan siis panna heti täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio, ks. UL 2:9). Yksipuolisen tuomion lainvoimaiseksi tulon lykkääntyminen ei näin ollen käytännössä viivästytä täytäntöönpanoa, vaan täytäntöönpano voidaan saattaa loppuun ja varat tilittää velkojalle hakijavaikutusta vaatimatta.²⁹ Tällöin voittopuolelle ei täytäntöönpanollisesti välttämättä aiheudu haittaa siitä, että yksipuolista tuomiota ei saada annettua henkilökohdaisesti tiedoksi vastapuolelle. Sen sijaan vastapuoli voi kärsiä todellista haittaa ja menettää takaisinsaantimahdollisuutensa, jos hän ei faktisesti saa tietoa tuomiosta.

Arvioitaessa sitä, kumpi em. lähtökohdista on perustellumpi, voidaan ensin näkin todeta, että ennen alioikeusuudistusta voimassa olleen nykyistä OK 12:15.1:a vastanneen OK 12:13.1:n (L 14.1.1972/21) mukaan yksipuolinen tuomio oli annettava tiedoksi *vastapuolelle kirjallisen haasteen tiedoksiantami-*

²⁵ Havansi 1996a s. 314, Lappalainen II 2001 s. 57 ja Lappalainen 2002 s. 151–152. Lappalainen toteaa myös, että yksipuolisen tuomion tiedoksianto on mahdollinen OK 11:7:n mukaisena sijaistiedoksiantona.

²⁶ Ks. HE 1990:16 s. 17.

²⁷ Ks. Lappalainen 2002 s. 151–152.

²⁸ Alioikeuskäytännössä on lähdetty siitä, että sijais- ja kuulutustiedoksianto eivät täytä OK 12:15.1:n todisteellisuusvaatimusta. – Ks. myös Jokela – Kartio – Ojanen 2004 s. 580.

²⁹ Ks. Wrede – Granfelt II 1943 s. 76, Halila – Havansi 1986 s. 62, Lappalainen DL 1987 s. 64 av. 8, Lager 1988 s. 85, Havansi 1992b s. 82, Välimaa 1994 s. 105 ja HE 2001:216 s. 71.

sesta säädetyssä järjestyksessä. Tällöin oli selvää, että yksipuolinen tuomio voitiin antaa tiedoksi myös kuuluttamalla, koska kuuluttaminen oli (kuten nykyisinkin) yksi kirjallisen haasteen tiedoksiantotavoista.³⁰ Kun OK 12:15.1 edellyttää ”vain” todisteellista tiedoksiantoa, josta yhtenä esimerkkinä mainitaan tappiupuolen läsnäollessa tapahtunut ulosmittaus, tiedoksiannon ei nykyisin tarvitse tapahtua haastetiedoksiantona. Muunlainenkin todisteellinen tiedoksianto riittää. Näin ollen myös yksityishenkilön toimittama tiedoksianto, joka voidaan kirjallisoin dokumentein tai muulla tavoin todistaa tapahtuneeksi, täyttää vaatimuksen todisteellisesta tiedoksiannosta.³¹ Tiedoksiantomenettelyä on siis tältä osin yksinkertaistettu aikaisempaan lakiin verrattuna. Samalla OK 12:15.1:n saama sanamuoto kuitenkin antaa mahdollisuuden tulkita säännöstä myös aikaisempaa oikeustilaa tiukentavasti niin, että kirjallisen haasteen tiedoksiantotavoista sijaistiedoksianto ja kuulutustiedoksianto eivät olisi mahdollisia yksipuolisen tuomion tiedoksiantotapoja.

Siitä, että em. lainmuutoksella olisi ollut tarkoitus tiukentaa aikaisempaa käytäntöä ja sulkea pois sijais- ja kuulutustiedoksiannon käyttömahdollisuudet yksipuolisen tuomion tiedoksiantamisessa, ei muutoksen esittäjä ole mainintaa.³² OK 12:15.1:n perusteluissa todetaan ainoastaan, että ”takaisinsaantia on haettava kirjallisesti viimeistään 30 päivän kuluessa siitä lukien, kun takaisinsaannin hakija sai tiedon yksipuolisesta tuomiosta. Tiedoksiantotapoina momentissa mainitaan takaisinsaannin hakijan läsnäollessa toimitettu yksipuoliseen tuomioon perustuva ulosmittaus taikka muu todisteellinen tiedoksianto”.³³

Kuten edellä jo tuli ilmi, sitä vastaan että yksipuolinen tuomio voitaisiin antaa tiedoksi sijais- tai kuulutustiedoksiannolla, puhuu etupäässä tappiupuolen *oikeusturvasta* huolehtiminen. Mikäli yksipuolinen tuomio annetaan tiedoksi sijaistiedoksiannolla tai kuuluttamalla, on mahdollista (ja ainakin kuulutuksen osalta käytännössä myös varsin todennäköistä), että tiedoksiannon saaja ei tosiasiallisesti tule tietämään prosessista ja tuomiosta kuin ehkä vasta sen jälkeen, kun tuomio on jo saanut lainvoiman.

Yksipuolisen tuomion sijais- ja kuulutustiedoksiantotavan käyttömahdollisuuden puolesta on kuitenkin myös esitettävissä painavia argumentteja. Ensinnäkin tätä näkökantaa tukee selkeästi em. OK 11:9:n perusteluissa oleva *nimen-*

³⁰ Haasteen tiedoksiantotavoista ennen alioikeusuudistusta ks. *Tirkkonen* II 1977 s. 19–28.

³¹ Ks. *Lappalainen* 1994 s. 191 ja *Lappalainen* 2002 s. 151.

³² Sen sijaan samanaikaisesti valmisteluissa kuulutustiedoksiantoa koskevan OK 11:9:n perusteluissa (HE 1990:16 s. 17, kun OK 12:15.1:a koskeva hallituksen esitys oli numeroltaan 1990:15. OK 11:9:n ja OK 12:15.1:n sisältävät lait on myös vahvistettu samanaikaisesti eli 22.7.1991) on korpukestissä mainituin tavoin nimenomaisesti todettu, että yksipuolinen tuomio on mahdollista antaa tiedoksi kuuluttamalla. Tämä seikka on omiaan viittaamaan nimenomaan siihen, että muutoksella ei ole ollut tarkoitus tiukentaa aikaisempaa tiedoksiantokäytäntöä.

³³ HE 1990:15 s. 96.

omainen lausuma, jonka mukaan yksipuolinen tuomio voidaan antaa tiedoksi kuulutustiedoksiannolla. OK 12:15.1:n sisältö (sanamuoto) sen perustelut huomioiden ei myöskään aseta estettä sille, etteikö kuulutustiedoksianto olisi mahdollinen. OK 12:15.1:ssa on käytetty ilmaisua ”taikka muulla tavoin todisteellisesti saanut tiedon yksipuolisesta tuomiosta”. Säännöksen perusteluissa puolestaan todetaan, että tiedoksiantotapana tulee kyseeseen ”todisteellinen tiedoksianto”.³⁴ Lainsäätäjä ei siis ole tehnyt eroa ilmaisujen ”todisteellinen tiedoksianto” ja ”todisteellinen tiedoksisaanti” välillä vaan käyttää niitä samassa merkityksessä: todisteellinen tiedoksianto merkitsee samalla todisteellista tiedoksisaantia.³⁵ Lainsäätäjä on itse nimenomaisesti pitänyt kaikkia OK 11 luvun mukaisia tiedoksiantotapoja *todisteellisina*. Tiedoksiantosäännösten uudistamista koskevilla yleisperusteluilla nimittäin todetaan, että ”– – esityksessä ehdotetaan ainoastaan todisteellisten tiedoksiantotapojen käyttöönottamista”.³⁶ Näin ollen voidaan sanoa, että myös lainsäätäjän käyttämien ilmaisujen ja ao. säännösten perustelujen nojalla sijais- ja kuulutustiedoksianto kuuluvat lainsäätäjän mukaan todisteellisiin tiedoksiantotapoihin.

Edellä mainitun kannan tueksi voidaan viitata vielä alioikeusuudistuksen yhteydessä kumottuun MaksMäärL:n 9.2 §:ään. Säännöksen toisessa virkkeessä säädettiin seuraavasti: ”Takaisinsaantia koskeva haaste on puhevallan menettämisen uhalla annettava velkojalle tiedoksi ennen kuin kuusikymmentä päivää on kulunut siitä, kun velallinen kirjallisen haasteen tiedoksiantamisesta säädettyssä järjestyksessä tai hänen läsnä ollessaan toimitetussa ulosmittauksessa *taikka muulla tavalla todisteellisesti sai tiedon* maksamismääräyksestä.” (Kurs.

³⁴ Ks. HE 1990:15 s. 96.

³⁵ Ks. myös HE 1990:16 s. 7. OK 11 luvun perustelujen mukaan tiedoksiannolla tarkoitetaan OK 11 luvussa haasteen, kutsun tai kehotuksen *saattamista asianosaisen tietoon*.

Jos tarkastellaan tiedoksiantoa koskevia ilmaisuja, voidaan todeta, että ilmaisu ”tiedoksianto” korostaa enemmän tiedoksiantotoimenpiteitä riippumatta siitä, millaisia ne ovat (mm. sijais- ja kuulutustiedoksianto). Sen sijaan ilmaisut ”saanut tiedon” tai ”tiedoksisaanti” viittaavat enemmän itse faktiseen tiedoksisaantitapahtumaan. Periaatteessa tiedoksianto voi siis tapahtua, vaikka tiedoksiannon saaja ei saa tiedoksiannettavaa asiakirjaa tietoonsa. Ilmaisujen ero konkretisoituu nimenomaan sijais- ja kuulutustiedoksiantotilanteissa, jolloin tiedoksiannon toimittaminen ei suinkaan merkitse, että tiedoksiannon saaja olisi myös saanut asiakirjasta tiedon. Näissä tilanteissa laissa joudutaankin erikseen määrittämään se hetki, jolloin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen eli vastaanottajan saaneen tiedon tiedoksiannettavasta asiakirjasta (ks. OK 11:7.3 ja OK 11:10.3). Samalla tämä laillinen oletama tiedoksiantoajankohdasta merkitsee, että tiedoksisaannin voidaan sanoa *de jure* todistettavasti tapahtuneen ko. hetkellä. Laillinen oletama tiedoksisaannin tapahtumisesta poistaa siis näissä tapauksissa mahdollisen eron todisteellisen tiedoksianto- ja tiedoksisaannin väliltä.

³⁶ HE 1990:16 s. 7. – Perusteluissa on myös pohdittu mahdollisuutta rajoittaa sijais- ja kuulutustiedoksiannon käytettävyyttä summaarisissa asioissa. Tältä osin on kuitenkin päädytty lopulta siihen, ettei ole perusteltua rajoittaa käytettävissä olevia tiedoksiantotapoja silloinkaan, kun asia käsitellään OK 5 luvussa tarkoitetussa summaarisessa menettelyssä. Ks. HE 1990:16 s. 8. Tällöin lienee kuitenkin lähinnä ajateltu haasteen tiedoksiantoa, joten lausumasta ei yksipuolisen tuomion tiedoksiantotapojen osalta voida tehdä kovin pitkälle meneviä johtopäätöksiä.

tässä).³⁷ Säännöksessä rinnastettiin todisteellinen tiedoksianto ja haasteen tiedoksiantamisjärjestyksessä (siis OK 11 luvun mukaisesti ml. sijais- ja kuulutus-tiedoksianto) toimitettu tiedoksianto selkeästi toisiinsa.

MaksMäärL 9.2 § sai em. sisältönsä lailla 21.7.1977/590, kun maksamismääräysten lainvoimaiseksi tulon ajankohtaa haluttiin täsmentää säädet-täessä lakia pohjoismaisten yksityisoikeudellisten tuomioiden tunnusta-misesta ja täytäntöönpanosta (L 21.7.1977/588). Aikaisemmassa muo-dossaan MaksMäärL 9.2 §:n mukaan takaisinsaantikanne oli nostettava ennen kuin 60 päivää oli kulunut ulosmittauksen toittamisesta tai siitä, kun velallinen oli maksanut hänen suoritettavakseen pannun määrän pidättäen oikeuden takaisinsaantiin. Säännöstä haluttiin kuitenkin muut-taa niin, että maksamismääräys voisi tulla lainvoimaiseksi, vaikka mi-tään täytäntöönpanoa ei vielä olisi tapahtunut. Esitöissä todettiin, että ”[t]ällainen muutos voidaan sopivasti tehdä siten, että takaisinsaannin nostamista varten säädetty määräaika luetaan siitä, kun velallinen todis-teellisesti sai tiedon maksamismääräyksestä. Esimerkkeinä tapauksista, joissa velallinen todisteellisesti on saanut tiedon maksamismääräyksestä, mainitaan lakiehdotuksessa, että maksamismääräys on annettu velallisel-le tiedoksi kirjallisen haasteen tiedoksi antamisesta säädetystä järjestyk-sessä tai että ulosmittaus on toimitettu velallisen läsnäollessa”.³⁸

Sijais- ja kuulutustiedoksiantomahdollisuutta puoltavat myös eräät reaaliset argumentit. On tärkeää, että yksipuolinen tuomio saavuttaa lainvoiman koh-tuullisessa ajassa ja että osapuolet voivat ennakolta arvioida, milloin tämä tapahtuu. Vaikka yksipuolinen tuomio voidaankin panna täytäntöön kuten lain-voimainen tuomio, ei ole tarkoituksenmukaista, että mahdollisuus takaisinsaantiin olisi avoinna määräämättömän ajan. Mikäli takaisinsaantiasiaa olisi mah-dollista käsitellä pitkänkin ajan kuluttua tuomion antamisesta, takaisinsaanti-asia voitaisiin joutua ratkaisemaan puutteellisen oikeudenkäyntiaineiston pe-rusteella.³⁹ Tällöin alkuperäinen kantaja voisi joutua kärsimään sen johdosta, että vastaajalla on mahdollisuus nostaa takaisinsaantikanne määräämättömän ajan kuluttua.⁴⁰ Sijais- ja kuulutustiedoksiannon käyttömahdollisuutta voidaan

³⁷ Ks. MaksMäärL 9.2 §:stä myös *Lager* 1988 s. 226.

³⁸ HE 1977:37 s. 18.

³⁹ Tällainen tilanne voisi syntyä esimerkiksi siksi, että asian kannalta merkitykselliset todisteet ovat kadonneet tai tuhoutuneet taikka keskeiset todistajat ovat jo kuolleet. Asian käsittely puut-teellisen (ja mahdollisesti epäselvän) aineiston perusteella merkitsee yleensä samalla myös asian selvittämisen vaatimien kustannusten ja oikeudenkäyntikulujen nousua.

⁴⁰ Käytännössä voittopuoli joutuisi siis olemaan tietynlaisessa epävarmuudessa (vaikka olisikin täysin oikeutettu tuomion mukaiseen suoritukseen) ja varautumaan siihen (mm. todisteiden säilyttämisellä), että asian käsittely voi myöhemmin (epämääräisen ajan jälkeen) jatkua. Tällai-sen epävarmuuden ylläpitäminen ei ole asianmukaista eikä vastaa oikeudenmukaisen oikeuden-käyntimenettelyn tai ylipäättään oikeudenkäynnin vaatimuksia ja tavoitteita. Oikeudenkäynnin tarkoituksena on nimenomaan lopullisesti ja mahdollisimman nopeasti ratkaista osapuolten väliset riidat ja poistaa oikeustilasta vallinnut epävarmuus.

siis osaltaan perustella *voittopuolen oikeusturvalla* ja toisaalta myös prosessin *taloudellisuustavoitteella*.

Velkojalle ei myöskään voida asettaa velvollisuutta hakea yksipuolisen tuomion täytäntöönpanoa, ennen kuin tuomio on lainvoimainen.⁴¹ Tämä johtuu siitä, että UL 2:17:n mukaan täytäntöönpanon hakija joutuu korvaamaan kaiken täytäntöönpanosta ja sen peruuttamisesta aiheutuneen vahingon, mikäli täytäntöönpano peruutetaan tuomion kumoamisen tai muuttamisen vuoksi.⁴² Jos yksipuolisen tuomion tiedoksianto ei olisi mahdollista tehdä sijais- tai kuulutus-tiedoksiannolla eikä muunlainen tiedoksianto onnistu, velkoja joutuisi lopulta aina hakemaan erityisesti *henkilökohtaisen suoritusvelvoitteen* asettavan yksipuolisen tuomion täytäntöönpanoa ilman lainvoimaa, jotta tuomio ylipäättään voitaisiin panna täytäntöön.

Velkoja joutuu viime kädessä aina vaatimaan *henkilökohtaisen velkavastuun* perusteella suoritukseen velvoittavan yksipuolisen tuomion täytäntöönpanoa sen lainvoimaisuudesta riippumatta. Tämä johtuu siitä, että myös tuomiolla vahvistettu saatava vanhentuu. VanhL 13.2 §:n mukaan vanhentumisaika on viisi vuotta sen jälkeen, kun velasta on annettu lainvoimaiseksi tullut tuomio tai muu ulosottoperuste, joka voidaan panna täytäntöön niin kuin lainvoimainen tuomio (esim. juuri yksipuolinen tuomio).⁴³ Lisäksi on huomattava, että UL:n mukaan sellaisen tuomion ja muun täytäntöönpanoperusteen, jossa luonnolliselle henkilölle on asetettu maksuvelvoite, täytäntöönpanokelpoisuuden määräaika on 15 vuotta. Jos velkojana on luonnollinen henkilö, ko. määräaika on 20 vuotta (ks. UL 2:24–25).⁴⁴

Yksipuolisella tuomiolla vahvistettu saatava ja/tai myös tuomion täytäntöönpanokelpoisuus voivat siis vanhentua ennen tuomion lainvoimaa (ts. saatava tai täytäntöönpanoperuste voivat vanhentua, vaikka sitä koskeva oikeudenkäynti on muodollisesti vielä vireillä).⁴⁵ Näin ollen kun ko. määräaikojen jälkeen tuomiota ei enää voida panna täytäntöön, velkojan

⁴¹ Ks. HE 1996:92 s. 33.

⁴² Mikäli takaisinsaanti olisi mahdollista rajoittamattoman ajan kuluttua yksipuolisen tuomion antamisesta (koska tuomiota ei olisi saatu annettua tiedoksi), voittopuoli voisi joutua korvausvelvolliseksi tuomion kumoutuessa mm. siksi, että hän ei enää voisi todistaa, että hänellä on ollut pätevä saamisoikeus (esim. asiaa koskevat todisteet olisivat ajan kuluessa hävinneet ja/tai kaikki todistajat kuolleet).

Täytäntöönpanon peruuttamissäännökset ja aiheutuneen vahingon korvaamissäännökset koskevat kaikenlaisia täytäntöönpanoperusteita samoin kuin täytäntöönpanoperusteen kumoamista (tai muuttamista) niin varsinaisessa muutoksenhaussa kuin ylimääräisessä muutoksenhaussakin. Ks. *Halila – Havansi* 1986 s. 310, *Walén – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 109–112 ja HE 2001 s. 216 s. 74. Esim. ratkaisussa KKO 1979 II 53 oli kyse mm. lainhakupäätöksen kumoamisesta takaisinsaantikanteella ja täytäntöönpanosta aiheutuneen vahingon korvaamisesta. Ks. myös KKO 1984 II 13.

⁴³ Ks. HE 2002:187 s. 43 ja 63–64.

⁴⁴ Ks. myös HE 2001:216 s. 18–22 ja 85–90 sekä *Linna – Leppänen* 2003 s. 167–201.

⁴⁵ Saatavan yleisen vanhentumisen osalta ks. myös *Välilä* 1994 s. 55–56.

on vaadittava yksipuolisen tuomion täytäntöönpanoa, vaikka tuomio ei olisikaan lainvoimainen.

Edellä mainitun tuomion täytäntöönpanokelpoisuuden määräaikaissuus samoin kuin saamisoikeuden vanhentumisaikakaan *eivät kuitenkaan koske* tuomiota, jolla saaminen on *määrätty maksettavaksi sen vakuutena olevasta omaisuudesta*. Tällainen tuomio voidaan vakuuden osalta panna täytäntöön em. määräajoista riippumatta.⁴⁶ Tästä huolimatta voidaan myös hypoteekkituomion tiedoksiantokysymyksen osalta viitata em. täytäntöönpanomääräaikoihin, koska yksipuolisen tuomion tiedoksianto-ongelma on yleinen ja koskee samalla tavoin kaikkia yksipuolisia tuomiota. Kysymys sijais- ja kuulutustiedoksiannon käyttömahdollisuudesta joudutaan siis ratkaisemaan myös henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvan kanteen hyväksyvän yksipuolisen tuomion kohdalla – erona verrattuna yksipuoliseen kiinteistöhypoteekkituomioon on ainoastaan, että tiedoksiantovastuu on kantajalla itsellään (OK 12:14.1).

Sijais- ja kuulutustiedoksiantotapojen käyttömahdollisuuden puolesta voidaan niin ikään todeta, että ko. tiedoksiantotapojen käytön *edellytykset ovat tiukat*. Sijaistiedoksiannon toimittaminen edellyttää, että tiedoksiannon saajan *voidaan ilmenneiden seikkojen perusteella olettaa välttelevän* tiedoksiantoa. Kuulutustiedoksianto puolestaan on viimekätinen tiedoksiantotapa⁴⁷ ja tulee kyseenseen vain, jollei tiedoksiannon vastaanottajan eikä hänen tiedoksiannon vastaanottamista varten valtuuttamansa henkilön *olinpaikasta voida ollenkaan saada tietoa* (OK 11:9.1).⁴⁸ Asianosaiselle *varataan* niin sijaistiedoksiannolla kuin kuulutustiedoksiannollakin *mahdollisuus* ryhtyä niihin toimenpiteisiin, joihin hän katsoo asiassa olevan aiheutta.

Sijaistiedoksianto ja kuulutustiedoksianto eivät siis riistä asianosaiselta mitään hänelle kuuluvia oikeuksia, mutta tuomion faktinen tiedoksisaanti jää hänen *oman aktiivisuutensa varaan*.⁴⁹ Tiedoksisaajan oikeusturvavaatimusta ei voida ulottaa niin pitkälle, että se estäisi saamasta asiaa lopulliseen päätökseen

⁴⁶ Ks. HE 2001:216 s. 86.

⁴⁷ Ks. HE 1990:16 s. 16–17: ”Tiedoksianto kuuluttamalla tulee siis kysymykseen ainoastaan silloin, kun ei ole käytössä mitään muuta tiedoksiantotapaa. – Kuuluttamiseen tulee ryhtyä ainoastaan silloin, kun tuomioistuin on täysin vakuuttunut siitä, että asianomaisen asuinpaikka on tuntematon.”

Mahdollisuus tiedoksiannon toimittamiseen kuuluttamalla on katsottu pienemmäksi haitaksi kuin se, että tiedoksiantoa ei voitaisi toimittaa ollenkaan. Ks. *Jauernig* 1998 s. 303.

⁴⁸ Kuulutustiedoksiannon edellytyksistä on ollut kyse esim. ratkaisussa KKO 2001:46. Ratkaisusta käy mm. ilmi, että yksinomaan se seikka, että tiedoksianto postitse epäonnistuu, ei osoita kyseessä olevan sellaisen tilanteen, jossa tiedoksisaajan olinpaikasta ei voida saada tietoa. Myöskään yksinomaan se seikka, että tiedoksiannon saaja oleskelee ulkomailla, ei oikeuta turvautumaan kuulutustiedoksiantoon.

⁴⁹ Ks. tästä kuulutustiedoksiannon osalta *Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann* 2001 s. 726.

kohtuullisessa ajassa.⁵⁰ Kun tuomion henkilökohtaisen tiedoksiannon eteen on tehty kaikki mahdollinen ja vastaajalla on sijais- tai kuulutustiedoksiannon toimittamisesta huolimatta joka tapauksessa *aina mahdollisuus* reagoida tarpeelliseksi katsomallaan tavalla, oikeusturvasyihin ja oikeudenkäynnin oikeudenmukaisuusperiaatteeeseenkaan vedoten ei voida ehdottomasti vaatia tuomion henkilökohtaista tiedoksiantoa.⁵¹ On huomattava, että myös voittopuolella on oikeus oikeudenmukaiseen oikeudenkäyntimenettelyyn. Voittopuolen kannalta oikeudenmukaisuusvaatimus tässä tilanteessa merkitsee mm. sitä, että oikeudenkäynti ei saa olla vireillä määräämätöntä aikaa.

Edellä mainituilla perusteilla on päädyttävä siihen, että OK 12:15.1:n vaatimus yksipuolisen tuomion tiedoksiannon todisteellisuudesta ei sulje pois mahdollisuutta turvautua OK 11 luvun mukaisiin tiedoksiantotapoihin mukaan lukien OK 11:7:n mukainen sijaistiedoksianto ja OK 11:9:n mukainen kuulutustiedoksianto. OK 12:15.1:ssä käytetty ilmaisu ”todisteellisesti on saanut tiedon” vastaa siis lain aikaisempaa sanamuotoa, jonka mukaan tiedoksianto oli mahdollista toimittaa ”kirjallisen haasteen tiedoksiantamisesta säädettyssä järjestyksessä”.⁵² Kaikki OK 11 luvun mukaiset tiedoksiantotavat täyttävät OK 12:15.1:n vaatimuksen todisteellisesta tiedoksiannosta.

⁵⁰ Mikäli pantinhaltija-velkoja olisi menetellyt moitittavasti (esim. perinyt saatavaa tietäen sen olevan perusteeton), pantinomistajan asema on turvattu siten, että hän voi vaatia velkojalta vahingonkorvausta rikos- tai tuottamusperusteella. Kyse ei tällöin ole siitä, että myöhemmässä rikosprosessissa vaatimus perustuisi samaan tapahtumainkulkuun (eli velkasuhteeseen) kuin aikaisemmassa vaan siitä, että perimisprosessissa on menetelty moitittavasti ja tällä perusteella syntyneestä vahingosta. Ks. petollisesta menettelystä saatavan perimisessä KKO 1991:109.

⁵¹ Se, että joudutaan turvautumaan sijais- tai kuulutustiedoksiantoon, johtuu käytännössä yleensä tiedoksiannon kohteena olevan tahon itsensä vastuulla olevasta seikasta. Väestötietolain (11.6.1993/507) 4 §:n mukaan Suomen kansalaisesta tallennetaan väestötietojärjestelmään mm. osoitetiedot, ja kotikuntalain (11.3.1994/201) mukaan Suomessa oleskelevalla henkilöllä on velvollisuus määrääjässä ilmoittaa osoitteenmuutoksestaan rekisteritoimistolle (maistraatille). Väestötietojärjestelmän tiedot on tarkoitettu käytettäväksi mm. tuomioistuimenmenettelyssä (Väestötietol. 3.2 §). Velka- ja panttisuhteen osapuolella on myös yleensä sopimusperusteinen velvollisuus ilmoittaa velkojalle yhteystiedoissaan tapahtuneista muutoksista, ja jo yleisen lojaliteettivelvollisuuden voidaan katsoa asettavan tällaisen velvollisuuden ilman nimenomaista sopimuslausekettakaan.

Luonnollisesti asianosaisen osoitetietojen selvittämättömyys em. ilmoitusvelvollisuudesta huolimatta voi johtua täysin hyväksyttävästä syystä, esim. asunnottomuudesta tai oleskelusta ulkomailla. Kuten em. ratkaisusta (ks. edellä av. 48) KKO 2001:46 käy ilmi, pelkästään asianosaisen oleskelu ulkomailla ei kuitenkaan oikeuta kuulutustiedoksiannon käyttöön, mikäli hänen oleskelupaikkansa on selvitettävissä.

⁵² Tässä yhteydessä on syytä todeta, että uudessa hallintolaissa (6.6.2003/434, voimaan 1.1.2004) tiedoksiantotavat on jaettu tavalliseen tiedoksiantoon, todisteelliseen tiedoksiantoon ja yleistiedoksiantoon. Todisteellisia tiedoksiantotapoja ovat tiedoksianto saantitodistusta vastaan, asiakirjan noutaminen ja haastetiedoksianto. Myös sijaistiedoksianto on hallintolain esitöiden mukaan todisteellinen tiedoksiantotapa, vaikka siitä ei säädetäkään todisteellisia tiedoksiantotapoja koskevassa hallintolain 60 §:ssä. Ks. HE 2002:72 s. 110. Hallintolain tiedoksiantotapojen ryhmitteilyllä ei kuitenkaan voida sanoa olevan laajempaa OK:n tiedoksiantomenettelyä koskevaa merki-

Oikeusvertailevasti voidaan todeta, että Ruotsissa Suomen OK 12:15.1:a vastaavaa RB 44:9:ää muutettiin 1.7.2000 voimaantulleella lailla (SFS 2000:172) niin, että riita-asiassa annettua yksipuolista tuomiota koskevan takaisinsaannin määräaika alkaa kulua *heti yksipuolisen tuomion antamisesta* eikä (kuten ennen lainmuutosta) vasta siitä, kun yksipuolinen tuomio oli annettu tiedoksi tappiopuolelle.⁵³

RB 44:9:n perusteluissa on tarkasteltu yksipuolisen tuomion ja maksamismääräysmenettelyssä annetun päätöksen eroja ja todettu seuraavasti: ”En skillnad mellan den summariska processen och rättegången är att det i en rättegång går att delge parten genom kungörelse under själva förfarandet vilket inte alltid är möjligt i summarisk process (jfr prop. 1995/96:211 s. 17). Det innebär i sin tur att det finns fall där en part mot vilken domstolen har meddelat en tredsokod om inte faktiskt har fått handlingarna i målet, vilket kan tala för att i varje fall tredsokodomen bör delges

tystä, vaan kyse on ainoastaan hallintolaissa omaksutusta systematiikasta. Tällöin hallintolaissa käytetyllä termillä ”todisteellinen tiedoksianto” on oma itsenäinen hallintolakia koskeva merkityksensä. Hallintolain tiedoksiantosääntely päinvastoin tukee selkeästi sitä lähtökohtaa, että tiedoksianton on aina oltava mahdollista. Lain perusteluissa nimittäin todetaan, että ”[y]leis-tiedoksianto tulisi ehdotuksen mukaan käytettäväksi silloin, jos tiedoksiantoa ei voida toimittaa tavallisena tai todisteellisena tiedoksiantona. Muiden tiedoksiantotapojen käyttö ei ole mahdollista silloin, kun vastaanottajaa ei tiedetä tai vastaanottaja välttelee taikka pakoilee tiedoksiantoa eikä tiedoksiantoa voida toimittaa myöskään sijaistiedoksiantona”. Ks. HE 2002:72 s. 110.

⁵³ Samalla luonnollisesti kumottiin Suomen OK 12:14:ää vastannut RB 33:5. Ks. Prop. 1999/2000:26 s. 121. RB 33:5:n mukaan tuomioistuimen tehtävänä oli huolehtia yksipuolisen tuomion tiedoksiannosta silloin, kun yksipuolisessa tuomiossa oli määrätty saatava maksettavaksi kiinteästä tai irtaimesta omaisuudesta tai jos yksipuolista tuomiota vaatinut pyysi tuomioistuinta huolehtimaan tiedoksiantosta taikka jos asianosaiselle oli annettu oikeusapua. Ks. Prop. 1999/2000:26 s. 119.

Jo ennen RB:n muutosta oli maksamismääräysmenettelyssä omaksuttu edelleenkin voimassa oleva sääntely, jonka mukaan takaisinsaantiaika kruununvoudin antamaan maksamismääräykseen alkaa kulua jo päätöksen antamisesta lukien (BfL 53 §) eikä päätöstä erikseen anneta tiedoksi velalliselle. Maksamismääräysmenettelyssä tätä takaisinsaantiajan laskusääntöä on noudatettu vuoden 1992 alusta lukien, jolloin BfL tuli voimaan. Ks. tarkemmin Prop. 1989/90:85 s. 85–88 ja Häggman – Boström – Linders 1999 s. 150–152. Maksamismääräysmenettelyn osalta on myös syytä huomata, että velkojan maksamismääräyshakemus ja kruununvoudin siihen liittä-mä lausumapyyntö (föreläggande) voidaan antaa tiedoksi vastaajalle kuulutustiedoksiantona silloin, kun *saatavaa vaaditaan maksettavaksi sen vakuutena olevan kiinnityspantint arvosta* (tai kyseessä on vaatimus erityisestä virka-avusta [särskild handräckning], ks. BfL 29.1 §). Näin ollen Ruotsissa on mahdollista, että silloin kun suoritusta vaaditaan panttina olevan omaisuuden arvosta, päätös tulee lainvoimaiseksi ilman, että pantinomistaja tosiasiallisesti saa ollenkaan tietoa maksamismääräysmenettelystä ja annetusta maksamismääräyksestä.

Mahdollisuus kuulutustiedoksiantoon silloin, kun suoritusta vaaditaan panttina olevasta omaisuudesta, lisättiin BfL 29 §:ään lailla 1996:1026. Alun perin kuulutustiedoksianto ei ollut lainkaan sallittu maksamismääräysasioissa (mikäli tiedoksiantoa ei muuten saatu toimitettua, kanta-jan tuli nostaa kanne käräjäoikeudessa, jossa viime kädessä oli mahdollista antaa haastehakemus tiedoksi kuuluttamalla, ks. Prop. 1989/90 s. 63). Kuulutustiedoksianton sallimista tältä osin myös maksamismääräysmenettelyssä perusteltiin sillä, että kun saatava määrätään maksettavaksi sen vakuutena olevasta omaisuudesta, päätöksellä on merkitystä täytäntöönpanon kannalta. Sallivan kannan perusteluna esitettiin myös se, että panttivakuuteen kohdistuvat vaatimukset tyypillisesti ovat perusteltuja (pantin arvoon kohdistuva maksamismääräys edellyttää kirjallista pant-taussopimusta, joka on liitettävä hakemukseen). Ks. Prop. 1995/96:211 s. 15–18.

honom innan den vinner laga kraft. *Emellertid delges i dessa fall regelmässigt även tredskodomen genom kungörelse eller genom anslag på rättskansli.* Det innebär alltså i praktiken knappast någon bättre rätts-säkerhet med en ordning som kräver att tredskodomen delges.” (Kurs. tässä.)⁵⁴ Lausumasta käy ilmi, että yksipuolinen tuomio on ennen 1.7.2000 voimaan tullutta tiedoksiantomenettelyn kumoavaa lainmuutosta voitu antaa tiedoksi myös kuuluttamalla.

Ruotsissa haastehakemus voidaan riita-asiassa edelleen antaa edellytysten täytyttyä tiedoksi kuuluttamalla,⁵⁵ ja takaisinsaantiaika 1.7.2000 voimaan tulleen lainmuutoksen jälkeen alkaa siis kuluu yksipuolisen tuomion antamisesta. Näin ollen yksipuolinen tuomio voi Ruotsissa nykyisinkin saada lainvoiman ilman, että tiedettäisiin, onko vastaaja de facto saanut tiedon tuomiosta (tai koko prosessista). Jotta vastaaja voisi varautua takaisinsaannin hakemiseen, tuomioistuimen vastaajalle antamassa vastauspyynnössä on mainittava se ajankohta, jolloin yksipuolinen tuomio voidaan antaa, mikäli vastausta ei anneta taikka vastustaminen ei täytä laissa säädettyjä edellytyksiä.⁵⁶

Todettakoon, että myös Saksassa yksipuolinen tuomio (Versäumnisurteil) voidaan antaa tiedoksi kuuluttamalla (durch öffentliche Zustellung). Tällöin tuomioistuin määrää takaisinsaantiajan (Einspruchsfrist) pituuden.⁵⁷

Sen lisäksi että tuomioistuimen tehtävänä on yksipuolisen kiinteistöhypoteekkituomion tiedoksianto, tuomioistuimen velvollisuuksiin kuuluu myös *ilmoittaa hyväksyvistä kiinteistöhypoteekkituomiosta* (riippumatta siitä, onko kyseessä tuomio vai yksipuolinen tuomio) *asianomaiselle ulosottomiehelle*⁵⁸ ja *kirjaamisviranomaiselle* (UL 4:22.2). Ilmoitusvelvollisuus on luonnollinen seuraus kiinteistöhypoteekkituomion automaattisesta ulosmittausvaikutuksesta, ja edellytys kiinteistöä koskevien rekisteritietojen asianmukaiselle ylläpidolle.⁵⁹ Ulosottomiehellä tarkoitetaan säännöksessä kiinteistön sijaintipaikan ulosottomiestä (arg. UL 4:22.3), ja asianomainen kirjaamisviranomainen on puoles-

⁵⁴ Prop. 1999/2000:26 s. 120–121. – Vrt. OM 2001: Velkomus s. 22–23, jossa perustelujen sisältöä on myös selostettu. Jostain syystä tässä työryhmämietinnössä väitetään, että Prop. 1999/2000 perusteluissa olisi erityisesti todettu, että kuulutustiedoksianto ei täyttäisi yhdelle tiedoksiannolle asetettuja vaatimuksia. Tällaista lausumaa Prop. 1999/2000:ssa ei kuitenkaan ole, vaan siinä korostetaan ainoastaan, että tiedoksiannon on oltava riittävän yksityiskohtainen, jotta sen nojalla on mahdollista hakea takaisinsaantia.

⁵⁵ Ks. kuulutustiedoksiannosta (kungörelsedelgivning) tarkemmin delgivningslag (1970:428) 15–17 §:t ja näistä säännöksistä Werner 1980 s. 66–77 ja Lindell 2003 s. 255–256.

⁵⁶ Ks. RB 42:11 ja siitä Prop. 1999/2000 s. 143.

⁵⁷ Ks. tarkemmin Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann 2001 s. 1212.

⁵⁸ De lege ferenda ulosottomiehelle tehtävän ilmoituksen ohella toisena vaihtoehtona olisi, että tuomioistuin itse tallettaisi tiedon tuomiosta ulosoton tietojärjestelmään. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 44.

⁵⁹ Ilmoitukset on tehtävä viipymättä samana päivänä, jona tuomio on annettu, jotta myös ulosmittausmerkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin voidaan tehdä *tuomion antamispäivänä* ja jotta rekisteritiedot säilyvät näin ajan tasalla ja luotettavina.

taan lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin pitäjä kyseisen kiinteistön osalta eli siis käytännössä hypoteekkituomion antanut käräjäoikeus itse.⁶⁰ Jos tuomion antaa muutoksenhakutuomioistuim, sen on puolestaan ilmoitettava tuomiostaan em. käräjäoikeudelle.

Koska muita kiinnityspanttioikeuksia kuin kiinteistöpannteja koskeviin hypoteekkituomioihin ei liity automaattista ulosmittausvaikutusta, tuomioistuimen ei myöskään tarvitse ilmoittaa tällaisesta tuomiosta minnekään. Ulosmittauksen suorittaa tällöin normaalissa järjestyksessä ulosottomies, jonka tehtävänä on ilmoittaa siitä asianomaiselle rekisteriviranomaiselle (ks. UL 4:28.3).

6.3 KIINTEISTÖHYPOTEKKITUOMION ULOSMITTAUSVAIKUTUS

6.3.1 Ulosmittausvaikutuksen voimaantulo ja liittyminen tuomioon

Kuten edellä tässä tutkimuksessa eri yhteyksissä on käynyt ilmi, *kiinteistöhypoteekikanteen* hyväksyvän ratkaisun (niin tuomion kuin yksipuolisenkin tuomion) erikoisuus on, että kyseinen ratkaisu sisältää varsinaiseen täytäntöönpanoon kuuluvan elementin: omaisuus, josta saatava määrätään maksettavaksi, katsotaan tuomion perusteella välittömästi ulosmitatuksi (UL 4:22).⁶¹ Tuomio siis vaikuttaa ex lege ulosmitatuksi julistamisen tavoin.⁶² Ulosmittausvaikutuk-

⁶⁰ Käytännössä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävä ilmoitus tarkoittaa, että (riippuen käräjäoikeuden organisoinnista) kanteen hyväksyvä lainkäyttöosasto toimittaa kopion tuomiosta (tai muun asianmukaisen ilmoituksen) lainhuuto- ja kiinnitysasioita käsittelevälle käräjäoikeuden osastolle (kiinteistöosasto), jossa ulosmittaus merkitään rekisteriin kyseisen kiinteistön kohdalle.

⁶¹ Ruotsissa on vastaavanlainen säännös UB 4:27, jonka 1 momentissa säädetään, että "[h]ar domstol eller kronofogdemyndighet fastställt att förfallen fordran skall utgå med särskild förmanrätt i registrerat skepp, registrerat luftfartyg, in-tecknade reservdelar till luftfartyg eller fast egendom anses egendomen omedelbart utmätt". Ks. tarkemmin *Walén – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 186–187.

Sen sijaan sen paremmin Tanskassa, Norjassa kuin Saksassakaan hypoteekkiratkaisuun ei liity minkäänlaista ulosmittausvaikutusta, vaan ulosmittaus (sikäli kun sellaisesta UL:n merkityksessä sensu stricto ylipäätään voidaan puhua) edellyttää aina ulosottoviranomaisen erillistä päätöstä. Ks. *Gomard* 1997 s. 35–36, *Falkanger – Flock – Waaler* I 2002 s. 168–170, *Falkanger – Flock – Waaler* II 2002 s. 640 ja *Jauernig* 1999b s. 96.

De lege ferenda ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannessa vaiheessa kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutusta koskeva sääntely on tarkoitus säilyttää asiallisesti entisellään. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 44–45.

⁶² Ulosmittaus ei edellytä tuomioistuimelta mitään erityisiä toimia (käräjäoikeuden toimittamaa – edes kuvitteellista – ulosmittausta), vaan se liittyy automaattisesti jokaiseen hyväksyvään kiinteistöhypoteekkituomioon siitä riippumatta, onko ulosmittausvaikutuksesta mainittu tuomiossa vai ei. Ks. *Havansi* 1996a s. 295. Informatiivisista syistä tuomioon on kuitenkin perusteltua sisällyttää nimenomainen ulosmittausvaikutusta koskeva lausuma, joka yksipuolisessa hypoteekkituomiossa voi olla esim. seuraavanlainen:

sen voimaantulo ei edellytä tuomion lainvoimaisuutta, vaan vaikutus alkaa heti ratkaisun antamisesta tai julistamisesta.⁶³ Vastaavasti mikäli muutoksenhakutuomioistuin kumoaa tuomion, jossa saatava on määrätty maksettavaksi kiinnitetystä kiinteistöstä, muutoksenhaun alaiseen tuomioon liittynyt ulosmittausvaikutus päättyy *ex lege* välittömästi muutoksenhakutuomioistuimen antaessa päätöksensä. Ulosmittausvaikutuksen päättyminen ei siis edellytä, että muutoksenhakutuomioistuin lausuisi mitään ulosmittaustilan voimassaolosta.⁶⁴ Ulosmittausvaikutuksen raukeaminen ei myöskään riipu siitä, millä perusteella hypoteekkituomio kumotaan.⁶⁵

Kun ulosmittausvaikutus seuraa *ex lege* hyväksyvästä hypoteekkituomiosta, pantinomistaja tai edes pantinhaltijakaan ei voi pyytää tuomioistuimelta prosessin kestäessä, että kiinteistö ei hyväksyvästä hypoteekkituomiosta huolimatta tulisi ulosmitatuksi. UL 4:22 ei myöskään anna pantinomistajalle (tai velalliselle) mahdollisuutta estää tuomiota saamasta ulosmittausvaikutusta esim. asettamalla vakuus tai tallettamalla saatavaa vastaava rahamäärä.⁶⁶ Ainoa mahdolli-

”Ulosottolain 4 luvun 22 §:n nojalla tässä tuomiossa yksilöity kiinteä omaisuus, josta saaminen on määrätty maksettavaksi, katsotaan välittömästi ulosmitatuksi. Jollei kantaja ole pyytänyt kyseisen omaisuuden myyntiä joltakin paikalliselta ulosottoviranomaiselta tai toimittamalla hakemuksen suoraan ulosoton tietojärjestelmään niin kuin ulosottohakemuksesta UL 3 luvussa säädetään ennen kuin kuusi kuukautta on kulunut tämän yksipuolisen tuomion lainvoimaiseksi tulosta, ulosottomies peruuttaa ulosmittauksen velallisen tai omistajan ulosottomiehelle esittämästä pyynnöstä. Yksipuolinen tuomio tulee vastaajaa vastaan lainvoimaiseksi 30 päivän kuluessa sen tiedoksiannosta, ellei vastaaja tuossa ajassa hae käräjäoikeudelta takaisinsaantia.

Käräjäoikeus huolehtii tämän yksipuolisen tuomion tiedoksiannosta kiinteistön osalta vastaajana olevalle X:lle.”

Tuomiossa takaisinsaantia ja tiedoksiantamista koskevat lausumat ovat luonnollisesti tarpeettomia, mutta muutoin lausuma mutandis on tuomiossakin samanlainen.

⁶³ Ks. HE 1990:15 s. 130. Näin myös Ruotsissa ks. *Gregow* 1996 s. 189 ja *Walin – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 186.

⁶⁴ Ulosmittausvaikutus päättyy myös, vaikka tuomion kumoamisesta huolimatta ulosmittausmerkintää ei olisikaan poistettu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Itse ulosmittausmerkinnällä ei siis ole oikeutta luovaa taikka kumoavaa vaikutusta, vaan ulosmittausvaikutuksen olemassaolo vallintarajoituksineen kytkeytyy nimenomaan hypoteekkituomioon. Ks. ratkaisu KKO 2003:113: ”Käräjäoikeuden tuomiossa A:n saaminen oli määrätty maksettavaksi saamisen vakuutena olevasta kiinteistöstä. Hovioikeus oli kumonnut käräjäoikeuden tuomion ja palauttanut asian käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi. Kiinteistörekisteriin oli kuitenkin jäänyt merkintä, jonka mukaan käräjäoikeuden tuomioon perustunut ulosmittaus olisi ollut edelleen voimassa. Hovioikeuden päätöksen jälkeen kiinteistö oli pantattu B:n saatavan vakuudeksi. Tämä panttaus ei ollut A:ta kohtaan tehon, koska ulosmittaus ja siihen perustuneet vallintarajoitukset olivat rauenneet hovioikeuden päätöksen johdosta.” Ratkaisua on kommentoinut *Lindfors* 2004 s. 430–434.

Vaikka ulosmittausvaikutuksen päättyminen ei edellytä muutoksenhakutuomioistuimen siitä lausuvan, olisi informatiivisuuden vuoksi perustelua, että tuomioistuin asian kuitenkin huomioisi tuomiossaan.

⁶⁵ Hypoteekkituomion kumoaminen niin menettelyvirheen perustella kuin aineellisellakin perusteella merkitsee samalla tavoin ulosmittausvaikutuksen lakkaamista.

⁶⁶ Ks. *Walin – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 186. Kysymykseen siitä, voisiko ulosmittausvaikutus kuitenkin olla estettävissä tai peruutettavissa tuomioiden täytäntöönpanoa koskevien UL:n säännösten nojalla, palataan tarkasteltaessa hypoteekkituomion täytäntöönpantavuutta. Ks. jakso 6.5.1.

suus on, että pantinhaltija-velkoja (yksin tai yhdessä pantinomistajan kanssa) pyytää välittömästi tuomion antamisen jälkeen *ulosottomieheltä ulosmittauksen peruuttamista*. Tuomioistuimella ei siis ole mitään mahdollisuutta vaikuttaa ulosmittausvaikutuksen syntyyn tai sen syntymättä jäämiseen.

Voidaan luonnollisesti kysyä, onko näin ehdoton ulosmittausvaikutus perusteltu kaikissa tilanteissa.⁶⁷ Pantinhaltija-velkoja ja erityisesti pantinantaja voivat haluta, että tuomiosta huolimatta kiinteistöön ei kohdistuisi ulosmittausta esim. siksi, että asianosaiset pyrkivät vireillä olevasta prosessista huolimatta edelleen sovinnolliseen ratkaisuun. Prosessi on kuitenkin käynnistetty, koska pantinhaltija-velkoja haluaa varmistaa (ja samalla painostaa pantinantajaa), että mikäli vapaaehtoinen järjestely ei tuota tulosta, hänellä on jo valmiina tuomio, jonka nojalla kiinteistöön kohdistuvaan täytäntöönpanoon voidaan välittömästi ryhtyä. Erityisesti pantinantaja voi haluta myös välttää ulosmittauksesta seuraavat käyttörajoitukset (UL 4:30) ja sen, että tuomio lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin tehtävän ulosmittausmerkinnän kautta saisi laajempaa julkisuutta. Koska ulosmittausvaikutus on lain mukaan suoraan hypoteekkituomioon liittyvä piirre, on kuitenkin vaikea löytää perusteita, joiden nojalla tuomioistuimella voitaisiin katsoa olevan oikeus ohittaa UL 4:22:n ja määrätä, ettei ulosmittausvaikutusta synny. Ulosmittausvaikutuksen ehdottomuutta voidaan perustella myös järjestelmän selkeydellä.

Tuomioistuimen oikeus määrätä ulosmittausvaikutuksen synnystä edellyttäisi joka tapauksessa niiden kriteereiden määrittelyä, jotka ohjaisivat tuomioistuimen päätösvaltaa. Periaatteessa yksinkertaisin järjestelmä tässä suhteessa olisi se, että ulosmittausvaikutuksen liittyminen tuomioon olisi sidottu pelkästään kantajan vaatimukseen eikä sen paremmin vastaajalla kuin tuomioistuimellakaan olisi mahdollisuutta vaikuttaa ulosmittausvaikutuksen voimaantuloon. Tällöin ulosmittausvaikutus tulisi aina voimaan hyväksyvän tuomion nojalla, jos kantaja esittäisi sitä koskevan vaatimuksen.⁶⁸ Tällainen järjestelmä antaisi pantinhaltija-velkojalle mahdollisuuden saada esinevastuu vahvistettua myös niin, että tuomio ei automaattisesti johtaisi täytäntöönpanon ensimmäiseen vaiheeseen. Painavin argumentti tällaista mahdollisuutta vastaan lienee se, että siviiliprosessijärjestelmän näkökulmasta tuomioistuimelle annettu valta määrätä ulosmittausvaikutuksen voimaantulosta merkitsisi tuomioistuimen ja ulosottoviranomaisen välisen tehtävänjaon välisen rajan hämärtymistä.

⁶⁷ Ks. *Koulu* 1986 s. 501–502, joka on käsitellyt kysymystä aikaisemman lainhakuinstituution osalta ja esittänyt, että pantinhaltija-velkojalla tulisi olla oikeus rajoittaa vaatimuksensa koskemaan ainoastaan maksuvelvollisuuden vahvistamista.

⁶⁸ Esim. tyyliin ”samalla vaadin, että pantikiinteistö on määrättävä välittömästi ulosmitatuksi” ja tuomioistuin puolestaan määräisi tuomiossa, että ”omaisuus, joka on tuomiossa määrätty realisoitavaksi saatavan suorittamiseksi, määrätään tämän tuomion nojalla välittömästi ulosmitatuksi”.

Ulosmittausvaikutuksen liittäminen kiinteistöhypoteekkituomioon on mahdollista siksi, että *panttioikeus yksilöi sen objektin*, johon kante voidaan kohdistaa ja joka kanteen hyväksyvässä tuomiossa voidaan määrätä realisoitavaksi.⁶⁹ Näin ollen ei enää tarvita mitään erillistä ulosmittaustoimitusta, jossa *yksilöitäisiin* ja *erotettaisiin* velallisen omaisuudesta ne varat, jotka tullaan realisoimaan ja käyttämään saatavan suoritukseksi, jollei velallinen tätä ennen tee rahasuoritusta velkojalle.⁷⁰ Tämä luoton perustan yksilöiminen ja varojen erottaminen on tapahtunut jo panttauksella. Ulosmittausvaikutus nivoutuu siis panttivastuun – ja siitä seuraavaan hypoteekkiprosessin – *esinekohtaisuuteen*.

Ulosmittausvaikutus sisältyi jo UL 2 luvussa (L 3.12.1895/37) säädeltyyn lainhakumenettelyyn. UL 2:17:n mukaan saaminen, jota haettiin kiinteästä omaisuudesta tuli vahvistaa siitä maksettavaksi. Ulosotonhaltijan tuli samalla määrätä, että omaisuus oli pidettävä saamisesta ulosmittattuna. Menettelyn taustalla oli tavoite välttää erityinen ulosmittaustoimitus ja siitä aiheutuva viivytys perintämenettelylle.⁷¹ Kun UL 2 luku kumottiin 1.12.1993 voimaan tulleen alioikeus uudistuksen yhteydessä, ulosmittausvaikutus liitettiin kiinteistöhypoteekkituomioon ja säännös ulosmittausvaikutuksesta otettiin UL 4:22:ään. Kun tuomioistuimessa vaadittiin ennen tätä muutosta saatavaa maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteistöstä, velkojan tuli tuomion nojalla normaaliin tapaan erikseen pyytää ulosmittausta ulosottomieheltä.

Ulosmittausvaikutus liittyy UL 4:22:n mukaan nimenomaan tuomioistuimen antamaan *tuomioon*. Osapuolet eivät voi keskinäisellä sopimuksellaan saada aikaan panttikohteen ulosmittausta. Tässä yhteydessä nousee kuitenkin esille kysymys, voiko sovinnon vahvistaminen tuomioistuimessa liittää sovintoon automaattisen ulosmittausvaikutuksen.⁷² Hypoteekkiriidassa osapuolten välinen sopimus merkitsee yleensä, että pantinomistaja sitoutuu suorittamaan pantin arvon mukaisen maksusuorituksen. Tällaisessa sopimuksessa ei siis edes ole kyse siitä, että panttikohde määrättäisiin osapuolten välisellä sopimuksella

⁶⁹ Ks. *Walén – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 186.

⁷⁰ Ulosmittauksen (suppeassa merkityksessä) tehtävänä on nimenomaan yksilöidä ne velallisen varat, jotka käytetään saatavan maksamiseen, ja erottaa nämä varat velallisen muusta omaisuudesta. Ks. *Havansi – Halila* 1986 s. 108 ja *Gregow* 1996 s. 26.

On syytä myös huomata, että käytännössä ulosmittauksen varmistustoimi vastaa yleensä panttauksen julkivarmistustoimita kyseisen omaisuuskohteen osalta (esim. kiinteistöt ja kulkuneuvot: kirjaaminen rekisteriin; käteispanttikohteet: erottaminen omistajan varallisuuspiiristä ja denuntiaatiopanttikohteet: ilmoitus asianosaiselle taholle).

⁷¹ Ks. *KeisMajE* 1894:4:een sisältyvä lakivaliokunnan mietintö n:o 5 s. 24 ja *Forsman* 1896 s. 79–80. Ks. myös *Olivecrona* 1978 s. 144–145.

⁷² UL 2:12 mukaan oikeuden vahvistama sovinto pannaan täytäntöön samalla tavoin kuin lainvoimainen tuomio. UL 2:2.2:n mukaan puolestaan se, mitä UL:ssa säädetään tuomiosta, koskee soveltuvien osin mm. tuomioistuimen vahvistamaa sovintoa. Sovinnon vahvistamisesta ks. *Lappalainen II* 2001 s. 350–353.

käytettäväksi saatavan suoritukseksi vaan *normaalin rahasuoritusvelvoitteen sopimisesta*.

Mikäli osapuolet kuitenkin suoraan sopisivat nimenomaan panttikohteen käyttämisestä pantinhaltijan saatavan suoritukseksi, tällaisen sovinnon vahvistamiseen liittyvä automaattinen ulosmittausvaikutus tekisi osin merkityksettömiksi juuri ne elementit, joiden takia sovintoon pyritään. Vahvistettuun sovintoon liittyvä automaattinen ulosmittausvaikutus olisi ylipäättään ristiriidassa koko sovinnollisuuslähdekohdan kanssa ja vaikeuttaisi vapaaehtoista panttikohteen realisointia ja siis sovinnon toteuttamista muutoin kuin ulosottoteitse. Sovinnon tarkoituksenahan on kuitenkin yleensä juuri välttää (ainakin välitön) pakkotäytäntöönpano ja mahdollistaa sopimuksen mukainen vapaaehtoinen suoritus. Lisäksi vahvistaessaan sovinnon, jossa panttikiinteistö on sovittu realisoitavaksi ja käytettäväksi pantinhaltijan saatavan suoritukseksi, kyse ei edes ole UL 4:22:ssa tarkoitettusta tilanteesta, jossa *tuomioistuim* määrää saatavan maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteästä omaisuudesta.⁷³ Edellä mainituilla perusteilla onkin lähdeittävä siitä, että tuomioistuimen hypoteekkiasiaassa vahvistama sovinto ei voi johtaa ulosmittausvaikutukseen.

Kuten tutkimuksen jaksossa 2.3.2.3 todettiin, suoritusta panttikohteen arvosta voidaan vaatia myös välimiesmenettelyssä. Kiinteistöpanntioikeuden perusteella annettuun välitystuomioon ei kuitenkaan voi sisältyä UL 4:22:n mukaista ulosmittausvaikutusta. Tätä voidaan perustella sillä, että välitystuomion täytäntöönpano edellyttää KO:n päätöstä (VML 43 §), jolloin välitystuomioon ei suoraan voi liittyä mitään täytäntöönpanovaikutuksia. Toisaalta KO:n välitystuomion täytäntöönpanoa koskevaan päätökseenkään ei voi liittyä automaattista ulosmittausvaikutusta. UL 4:22:n mukaan ulosmittausvaikutus on sidottu nimenomaan tuomioistuimen antamaan *tuomioon*, joka koskee *saatavan määräämistä maksettavaksi* sen vakuutena olevasta kiinteästä omaisuudesta.

Kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutus merkitsee luonnollisesti, että täytäntöönpanovaiheessa ei tarvita enää erillistä ulosottomiehen toimittamaa ulosmittausta (suppeassa merkityksessä).⁷⁴ Pantinhaltijan ulosottomiehelle osoittamassa täytäntöönpanohakemuksessa on siten kyse ainoastaan kiinteistön *realisointipyynnöstä*. Automaattinen ulosmittausvaikutus *nopeuttaa näin täytäntöönpanomenettelyä* ja lähentää itse hypoteekkituomiota kohti täytäntöönpanoa (itse asiassa ulosmittauksen osalta jo käynnistää täytäntöönpanomenet-

⁷³ Sovinnon vahvistamisessa on kyse sovinnon sitovuuden tehosteesta, jonka nojalla sovinto saa tuomioon rinnastettavia oikeusvaikutuksia. Tällöin sovinto on tarvittaessa pantavissa täytäntöön ulosottotoimin. Ks. *Lappalainen* II 2001 s. 351.

⁷⁴ Automaattinen ulosmittausvaikutus siis myös vähentää ulosottomiesten työtaakkaa poistaessaan tarpeen erilliseen ulosmittaustoimitukseen.

telyn).⁷⁵ Kun automaattinen ulosmittausvaikutus poistaa tarpeen ulosottomiehen toimittamaan ulosmittaukseen, se samalla *poistaa myös erillisen mahdollisuuden valittaa UL 10 luvun mukaisesti ulosmittaustoimituksesta*. Tämä valitusmahdollisuuden poistuminen nopeuttaa myös osaltaan hypoteekkituomion täytäntöönpanoa ja koituu siten velkojan hyödyksi. Yleisemmällä tasolla lausuttu tarkoittaa, että automaattinen ulosmittausvaikutus *edistää koko perintäprosessin taloudellisuustavoitetta ja siten tehokkuutta*.

Vaikka pantinomistaja olisi samalla henkilökohtaisessa velkavastuussa saatavasta ja hypoteekkituomio sisältäisi myös vastaajan henkilökohtaisen velvoittamisen maksusuoritukseen (ts. koko ulosmittauskelpoisella omaisuudellaan), *ulosottovaikutus ei kohdistu mihinkään muuhun pantinomistajan varallisuuteen (esim. toiseen panttiesineeseen) kuin tuomiossa nimenomaisesti yksilöityyn panttikiinteistöön*. Jos velkoja haluaa suorituksen myös velallisen muusta omaisuudesta kuin panttikiinteistöstä (esim. jostakin pantaamattomasta kiinteistöstä), hänen on tuomion henkilökohtaista velkavastuuta koskevan osan perusteella tehtävä erillinen ulosottohakemus. Tämän hakemuksen nojalla ulosottomies voi toimittaa muun omaisuuden osalta erillisen ulosmittauksen.

Kiinnitettyihin aluksiin, ilma-aluksiin ja AutoKiinL:n alaisiin panttikoh-teisiin kohdistuvan hypoteekikanteen hyväksyvään tuomioon ei liity UL 4:22:n mukaista ulosmittausvaikutusta. Ulosmittaus edellyttää täl-löin erillistä ulosottomiehen toimenpidettä. Panttiobjektiin kohdistuvan tuomion nojalla ulosottomies voi julistaa ulosmitatuksi *ainoastaan tuo-miossa nimetyn panttikohteen* (jollei pantinantaja ole samalla henkilökohtaisessa vastuussa saatavasta ja häntä määrätty suoritusvelvolliseksi myös tällä perusteella).

Mitään julkivarmistukseen liittyvää estettä ei ole olemassa sille, että ulosmittausvaikutus liitettäisiin myös alukseen, ilma-alukseen ja AutoKiinL:n mukaiseen panttiobjektin kohdistuvan hypoteekikanteen hyväksyvään tuomioon (panttikohdetta ei välttämättä olisi tarpeen fyysisesti erottaa omistajan varallisuudesta).⁷⁶ Säätelyn yhtenäisyyden, erillisessä ulosmit-taustoimituksessa tapahtuvan saatavasta vastaavan omaisuuden yksilöin-

⁷⁵ Menettelyä olisi mahdollista nopeuttaa ja suoraviivaistaa vielä pidemmällekin niin, että hypo-teekikanteen katsottaisiin sisältävän jo tuomion täytäntöönpanopyynnönkin ja tuomio toimit-taisiin viran puolesta ulosottomiehelle (sähköisesti). Tällöin kiinteistön realisointiin ryhdyttäisiin ilman erillistä realisoitipyyntöä. Ruotsin maksamismääräysmenettelyssä hyväksyvä päätös joh-taa lähtökohtaisesti suoraan myös siihen, että ulosottomies ilman eri pyyntöä ryhtyy päätöksen täytäntöönpanoon, ellei velkoja ole maksamismääräyshakemuksessaan ilmoittanut, ettei hän halua suoraa täytäntöönpanoa. Ks. *Häggman – Boström – Linders* 1999 s. 74. Silloin kun saatava on määrätty maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteistöstä, aluksesta tai ilma-aluksesta, panttikohdetta ei kuitenkaan saa realisoida ilman pantinhaltija-velkojan erillistä pyyntöä. Ks. *Jensen* 2001 s. 187.

⁷⁶ Sen sijaan sellaiseen tuomioon, jossa saatava määrätään maksettavaksi yritysikiinnityksen alaisesta omaisuudesta, ei ulosmittausvaikutusta voida liittää. Tämä johtuu siitä, että yritysikiinni-tys ei esinekohtaisesti yksilöi kiinnityksen alaista omaisuutta.

nin tarpeettomuuden ja automaattisen ulosmittauksen vaikutusten (joista jäljempänä heti seuraavassa jaksossa 6.3.2) näkökulmasta olisi periaatteessa ajateltavissa ulosmittausvaikutuksen liittäminen Ruotsissa omaksumiin tavoin⁷⁷ myös alus- ilma-alus- ja autokiinnitysobjektiin kohdistuvaan hypoteekkituomioon.⁷⁸ Toisaalta koska kiinnitetty kulkuneuvo voi sijaita pitkiäkin aikoja Suomen rajojen ulkopuolella ja joutua siellä myös täytäntöönpanon kohteeksi, suomalaisen tuomioon liittyvän automaattisen ulosmittausvaikutuksen merkitys voi tällöin jäädä vähäiseksi.

6.3.2 Ulosmittauksen vaikutukset ja vaikutusten kesto

(a) Yleistä

Hypoteekkituomion liittyvän ulosmittaustilan vaikutukset ovat samat kuin ulosmittauksen vaikutukset normaalistikin (ks. UL 4:30.2 verr. UL 4:30.1:iin). Velallinen ei saa luovuttaa tai pantata⁷⁹ ulosmitattua omaisuutta eikä muutoin määrätä ulosottokohteesta ”velkojan vahingoksi”.⁸⁰ Kiellon vastainen luovutus on tehoton.⁸¹ Ulosmittaus (suppeassa merkityksessä) siis osaltaan turvaa haki-
jan suorituksensaantioikeutta ulosmitatusta omaisuudesta siihen saakka, kunnes ulosottomies saa omaisuuden realisoitua ja tilitettyä varat hakijalle. Luovu-
tuksen tehottomuus ei tarkoita mitättömyyttä vaan sitä, ettei *luovutus estä kiinteistön käyttämistä ulosmittausvelkojan tai -velkojen saatavien suoritus-
seksi*; mahdollisesta luovutuksesta huolimatta pakkotäytäntöönpano jatkuu. Luovutus tulee sitovaksi, jos ulosmittaus velkojan pyynnöstä tai jostain muusta syystä raukeaa. Lainkohta sallii sen, että sellainen luovutus tai panttaus on

⁷⁷ Ruotsissa tilanne on se, että paitsi tuomioon (ja maksamismääräykseen), jolla saatava on määrätty maksettavaksi kiinteästä omaisuudesta, myös tuomioon (ja maksamismääräykseen), jolla saatava on määrätty maksettavaksi rekisteröidystä aluksesta (rakenteilla olevasta aluksesta) tai rekisteröidystä ilma-aluksesta, liittyy automaattinen ulosmittausvaikutus (UB 4:27). Ks. *Gregow* 1996 s. 188 ja *Walin – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 186–187.

⁷⁸ Huomattakoon, että jos saatava määrättiin maksettavaksi aluksesta taikka lastista, ulosotonhaltijan tuli vuoden 1873 merilain mukaan julistaa ko. kohteet samalla ulosmitatuiksi. Vuoden 1939 merilaissa ei vastaavaa ulosmittausjulistusmahdollisuutta enää ollut. Ks. *Granfelt* 1927 s. 115, *Seppälä* 1948 s. 52–53 ja *Ellilä* DL 1964 s. 174.

⁷⁹ Myös kiinnityshakemus jätetään lepäämään, jos kiinnitys voitaisiin muuten myöntää, mutta kiinteistön ulosmittauksesta (tai siihen kohdistuvasta turvaamistoimesta) on tehty merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kiinnityshakemuksen vireilletuloa (MK 16:6:n 3-kohta).

⁸⁰ De lege ferenda ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen valmistelussa määräämisrajoitusta on esitetty terävöitettäväksi niin, että määräämiskielto koskisi kaikenlaisia määräämistöimiä riippumatta niiden vahingollisuudesta velkojalle. Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 54.

⁸¹ Ks. ulosmittauksen vaikutuksista myös *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 593–595. – Mitään etuoikeutta ulosmittaukseen ei nykyisin liity. Ennen etuoikeusjärjestysääntelyn uudistamista (ts. ennen 1.1.1993 voimaan tullutta MJL:a) irtaimen omaisuuden ulosmittaus tuotti velkojalle myös heikohkon etuoikeuden sekä ns. ulosmittauspanttioikeuden. Kiinteän omaisuuden ulosmittaukseen liittyi tällöin lähes samanlainen esinevakuusasema kuin irtaimen ulosmittaukseen. Ks. *Havansi* 1992a s. 49–52. Vrt. Ruotsin osalta *Gregow* 1996 s. 197–200.

mahdollinen, johon ulosottomies antaa velallisen pyytämän luvan, koska luovutus hyödyttää velkojaa.⁸²

Silloin kun velkojalla on ulosmitattuun kohteeseen panttioikeus, tämä ulosmittausvaikutus disponointirajoituksineen ei kaikilta osin enää voi vahventaa pantinhaltijan asemaa siitä, mitä se on jo ilman ulosmittausta panttioikeuden perusteella. Panttioikeuden sisältöön kuuluu, että pantinomistaja ei voi ryhtyä panttikohteen pääoma-arvoon kajoaviin toimiin (kuten pääoma-arvoon vaikuttavaan metsänhakkuuseen, maa-aineksen ottamiseen tai muiden ainesosien tai tarpeiston luovuttamiseen).⁸³ Tämän lisäksi panttioikeus yksinään suojaa panttikohteen omistajanvaihdoksia vastaan ja myöhempiä heikompijaisia panttioikeuksia vastaan, jolloin pantinomistaja ei panttikohteen luovutuksella tai panttauksella voi heikentää aikaisemman pantinhaltija-velkojan oikeutta saada suoritus panttikohteesta. Kuten jäljempänä jaksossa 6.5.2 tarkemmin perustellaan, myös hypoteekkituomio sitoo sellaista panttikohteen luovutuksensaajaa, jolle panttikohde luovutetaan tuomion antamisen jälkeen. Tuomion nojalla täytäntöönpano on edelleen kohdistettavissa panttiobjektiin sen mahdollisista luovutuksista huolimatta.

(b) Pantinhaltijan asemaa vahvistavat vaikutukset

Vaikka panttioikeus siis jo itsessään suojaa pantinhaltijaa panttikohteen omistussuhteiden muutoksilta, UL 4:30:n mukaisella ulosmitatun pantatun kiinteistön luovutuskiellolla on kuitenkin huomattava merkitys nimenomaan *yhteiskiinnitystilanteissa*. Koska UL 4:30 estää ulosmitatun omaisuuden tehokkaat (velkojan vahingoksi tapahtuvat) omistajanvaihdokset, välittömästi voimaan tuleva ulosmittausvaikutus myös *estää* omistusoikeuden muutoksen perusteella *vastuuporrastuksessa tapahtuvat muutokset* kiinteistöhypoteekkituomion antamisesta lukien. Näin vastuuporrastus säilyy sellaisena kuin se oli tuomiota annettaessa.⁸⁴ Mikäli ulosmittausvaikutus kuitenkin UL 4:22:n mukaisen määräjän kuluttua velallisen tai panttikohteen omistajan pyynnöstä peruutetaan, ulosmittausvaikutus ei enää estä muutoksia kiinteistöjen välisessä vastuuporrastuksessa. Toimittaessaan ulosmittauksen uudelleen ja ryhtyessään tämän uuden ulosmittauksen nojalla realisointitoimiin ulosottomies joutuu siten aina selvittämään vastuuporrastuksen, vaikka tuomiossa olisi sitä koskeva lausuma.

Panttikiinteistöön pantinhaltijan ajaman hypoteekikanteen hyväksyvän tuo-

⁸² Ks. *Havansi* 2000 s. 87. Ruotsissa tämä mahdollisuus käy ilmi suoraan asianomaisesta säännöksestä (UB 4:29.1). Ks. *Gregow* 1996 s. 192.

⁸³ Ks. *Havansi* 1992a s. 322–331, jossa myös käsitellään velkojan käytössä olevia oikeussuoja-keinoja, mikäli pantinomistaja hypoteekarisen pantin ollessa kyseessä laiminlyö pantin ulkoisen kunnan ja/tai tilan säilyttämisen.

⁸⁴ Tällä on suuri merkitys nimenomaan siltä osin, että tuomion antamishetkellä ensisijaisessa vastuussa olevien kiinteistöjen vastuu ei luovutusten nojalla muutu toissijaiseksi vastuuksi ja heikennä näin pantinhaltija-velkojan täytäntöönpanollista asemaa.

mion perusteella kohdistuvalla ulosmittausvaikutuksella on siis edellä todetuin tavoin korostetusti nimenomaan täytäntöönpanomenettelyä *nopeuttava efekti*. Näin ollen suoraan tuomioon liittyvällä ulosmittausvaikutuksella on panttivelkojan kannalta merkitystä erityisesti silloin, kun ulosmittausvaikutuksen voimaantulo *oikeuttaa* pantinhaltija-velkojan johonkin *suoritukseen ulosmittauksesta* lukien tai *suojaa* sellaisten uusien oikeuksien synnyltä, joita vastaan *panttioikeus ei anna suojaa*. Mikäli pantinhaltija-velkoja joutuisi tuomion nojalla hakemaan ulosottomiehen toimittamaa ulosmittausta, tämä aina väistämättä viivästyttäisi jonkin verran ulosmittauksen voimaantuloa, vaikka pantinhaltija-velkoja pyrkisikin menettelemään mahdollisimman ripeästi.⁸⁵

Esimerkkinä tällaisesta tilanteesta, jossa ulosmittauksen mahdollisimman nopealla voimaantulolla on pantinhaltijalle merkitystä, voidaan mainita *suoja uusia legaalisia kiinteistöpanntioikeuksia vastaan*. Lakisääteinen kiinteistöpanntioikeus ei ole tehokas kiinteistön omistajan muihin velkoihin nähden, jollei sitä ole kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin ennen kuin kirjaamisviranomaiselle on tehty ilmoitus kiinteistön ulosmittauksesta (MK 20:3.3). Tällä seikalla on erityinen merkitys kiinnityspanntivelkojille, sillä kirjatun legaalisen panttioikeuden nojalla velkojalla on oikeus saada maksu kiinteistöstä ennen kiinnitykseen perustuvia panttioikeuksia (MK 20:4.2). Kiinteistön ulosmittauksen kirjaaminen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin siis estää kirjaamatonta legaalista panttioikeutta menemästä etusijajärjestyksessä jo olemassa olevien sopimusperusteisten kiinnityspanntien edelle.

Ulosmittausvaikutuksen nopea voimaantulo vaikuttaa myös kiinteistöstä saatavan *tuoton* sisällyttämiseen panttioikeuden piiriin.⁸⁶ Kiinnityspanntin osalta on lähtökohtana, että jollei tuoton kuulumisesta panttauksen piiriin ole asianosaisten välillä mitään sovittu, pantinomistaja saa panttioikeudellisen odotusvaiheen aikana pantin tuoton itselleen.⁸⁷ Tämä sääntö on luonnollinen seuraus

⁸⁵ Esim. UL 3:33:n ja 3:34:n mukaan ulosottomiehen toimittama ulosmittaus edellyttää lähtökohtaisesti vastaajalle edeltäkin annettua vireilletuloilmoitusta tai ulosmittauksen ennakkoilmoitusta ja kutsua toimitukseen. Ilmoituksia ei ole tarpeen tehdä, jos vastaajan olinpaikkaa ei ole saatu selville tai on aihetta olettaa, että ilmoitus tuntuu vaikeuttaa täytäntöönpanoa. Säännösten mukaan tuomion lainvoimaisuudella ei ole merkitystä ilmoitusvelvollisuuteen. Ks. HE 2001:216 s. 123–128 ja Linna – Leppänen 2003 s. 395–402.

⁸⁶ Tässä yhteydessä ei ole mahdollista (eikä tarpeenkaan) paneutua kaikkiin tuoton panttausta koskeviin ongelmiin. Tarkastelun kohteena on siis ainoastaan hypoteekkiprosessin asianosaisrelaatio eli pantinomistajan ja pantinhaltijan (ja samalla hypoteekkituomion hakijan) välinen suhde sekä tuoton jakautuminen heidän välillään tilanteessa, jossa tuoton panttauksesta ei ole erikseen mitään sovittu. Tarkastelun ulkopuolelle jää siten esim. eri pantinhaltijoiden välinen kollisiotilanne, kun panttiobjekti ja panttiobjektin tuotto on pantattu erikseen.

⁸⁷ Ks. *Havansi* 1992a s. 356 ja *Brækhus* II 2000 s. 322. Norjassa asiasta on nimenomainen säännös PantelL 1-6:ssa: ”Ved underpant har eieren rett til avkastningen av pantet.”

Suomen osalta on huomattava, että maksamaton rahti kuuluu kuitenkin lain nojalla (AlusKiinL 30.1 §) aluskiinnityksen piiriin. Niin ikään on yritysikiinnityksen osalta syytä huomata, että YrKiinL 3 §:stä seuraa, että kaikki irtaimen omaisuuden muodossa ilmenevä tuotto kuuluu panttioikeuden piiriin. Ks. *Havansi* 1992s a. 356.

omistajan oikeudesta käyttää hypotekaarista panttia panttioikeussuhteen kes-
täessä.⁸⁸ Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että tämä omistajaetuinen lähtökoh-
ta tuoton suhteen muuttuisi kiinteistökiinnitysten osalta siirryttäessä saatavan
erääntymisen kautta odotusvaiheesta selvitysvaiheeseen; tällöin panttioikeus
ulottuisi myös tuottoon.⁸⁹ Ratkaiseva hetki panttioikeuden ulottumisessa tuot-
toon olisi siis *panttisaatavan erääntyminen*,⁹⁰ koska saamisoikeuden eräänty-
minen samalla eräännyttää panttioikeudenkin ja käynnistää panttioikeuden sel-
vitysvaiheen.⁹¹

On kuitenkin vaikea löytää lain tukea⁹² sille, että jo panttioikeuden eräänty-
minen⁹³ sellaisenaan laajentaisi panttioikeuden kattamaan myös kiinteistön tuot-
ton, kun tuotto panttioikeudellisessa odotusvaiheessa ilman sopimusehtoa ei
kuulu panttioikeuden piiriin vaan on pantinomistajan vapaasti käytettävissä (ja
voi siten koitua myös etuoikeudettomien velkojien hyväksi). Kun tuoton pant-
tauksesta ei ole sovittu, molemmat osapuolet ovat panttaussopimusta tehdes-
sään lähteneet nimenomaan siitä, että panttikohteesta saatava tuotto kuuluu
pantinomistajalle. Tällöin pantinsaajan on täytynyt huolellisesti toimiessaan
myös mitoittaa vakuustarpeensa jo alun perin panttikohteen pääoma-arvon eikä
siitä saatavan tuoton varaan. Panttioikeuden erääntyminen ei sinällään myös-
kään millään tavoin muuta pantinomistajan ja panttivelkojan välisen alkuperäi-
sen panttioikeussuhteen ja sopimuksen sisältöä. Olisi poikkeuksellista, jos
erääntyminen itsessään ilman nimenomaista säännöstä laajentaisi asianosaisten
sopiman oikeuden ulottuvuutta alkuperäisen sopimuksen ulkopuolelle.⁹⁴

Panttioikeuden erääntymisen sijasta onkin perustellumpaa lähteä siitä, että

⁸⁸ Kun hypotekaarisessa panttauksessa pantinomistaja voi panttauksessa huolimatta käyttää
panttikohdetta, luoton vakuutena voidaan hyödyntää sellaista omaisuutta, jota omistaja tarvitsee
esim. elinkeinotoiminnassaan nimenomaan siitä saatavan tuoton vuoksi. Käyttäminen voi merki-
tää esim. kiinteistön vuokraamista ja luoton maksamista tällä tavoin saaduilla varoilla. Ks. *Bræk-
hus* II 2000 s. 322.

⁸⁹ Ks. *Havansi* 1992a s. 355–356 ja *Tuomisto* Oikeustieto 4/1999 s. 3.

⁹⁰ Näin myös *Undén* I 1976 s. 188, joka on irtainta koskevien panttien osalta lähtenyt siitä, että
tuotto kuuluu omistajalle siihen saakka, kun panttisaatava erääntyy. Sen sijaan ”den avkastning,
som panthavaren innehar efter det hans fordran förfallit, bör anses omfattad av panträtten”. Vrt.
Walin 1998 s. 252.

⁹¹ Ks. *Havansi* 1992a s. 382.

⁹² Näkemystä puoltaa lähinnä panttivelkojan intressi saada myös panttikohteen tuotto itselleen
panttioikeuden selvitysvaiheen käynnistyttyä (ja mahdollisen suoritushäiriötilanteen aktuali-
soiduttua) sekä tavoite mahdollisimman hyvästä realisointituloksesta. Ks. *Havansi* 1992a s. 356.

⁹³ Ks. myös *Walin* 1998 s. 252, joka irtaimen pantin osalta kritisoi näkemystä saatavan eräänty-
misajankohdan merkityksestä pantin tuoton siirtymiselle panttioikeuden piiriin. *Walinin* mukaan
tulisi lähteä siitä, että irtaimen käteispannin panttaus käsittää alusta alkaen myös tuoton, jollei
muuta ole sovittu tai erityistä olosuhteista muuta johdu.

⁹⁴ Kuten edellä jaksossa 4.1.3.1 todettiin, saamisoikeuden erääntyminen tarkoittaa vain saatavan
tulemistä perimiskelpoiseksi ja toisaalta maksuviivästyksen seurausten realisoitumista. Saamis-
oikeuden erääntymiseen itsessään ei liity muita oikeusvaikutuksia, jollei niistä ole osapuolten
välillä erityisesti sovittu tai nimenomaisesti lainsäädännöksestä muuta johdu.

vasta täytäntöönpanomenettelyn käynnistyminen on se rajapyykki, josta lukien panttikiinteistöstä kertyvä tuotto kuuluu panttioikeuden piiriin. Tätä lähtökoh-
taa tukee ulosoton osalta se, että kiinteistön ulosmittauksen jälkeinen tuotto
kuuluu ulosmittauksen piiriin ja jaetaan pakkohuutokauppasumman mukana
(UL 4:29.2 ja UL 6:9.2).⁹⁵ Samalla tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että kiin-
teistöön kohdistuvan täytäntöönpanon aloittamisen jälkeen kertyvä ja erääntyvä
tuotto on jaettava niiden kesken, joilla on panttioikeus itse kiinteistöön.⁹⁶ Kiin-
teistön ja siitä kertyvän tuoton välillä voidaan siis sanoa olevan lainsäännöksiin
perustuva täytäntöönpano- ja vakuusoikeudellinen yhteenkuuluvuus. Tämä
merkitsee kiinteistön tuoton kuulumista panttioikeuden piiriin ulosmittauksesta
lukien, jollei panttaussopimuksen mukaan panttioikeus jo alun perin käsiti
myös tuottoa.⁹⁷ Myös uudessa KonkL:ssa on (aikaisemmasta oikeustilasta poi-
keten⁹⁸) omaksuttu lähtökohta, jonka mukaan panttiomaisuudesta konkurssin
ajalta saatava tuotto kertyy panttivelkojan hyväksi ja jaetaan viimeistään kauppa-

⁹⁵ Kiinteistön ulosmittaus käsittää kaiken, mitä kiinteistöön kuuluu. Näin ollen vuokratulo
(samoin kuin muutkin mahdolliset kiinteistöliitännäiset lunastus-, toimitus- ym. korvaukset)
ulosmittauksen ja pakkohuutokaupan väliseltä ajalta kuuluvat ulosmitattuihin varoihin (UL
4:29.2). Sen sijaan ennen ulosmittausjulistusta erääntynyt vuokratulo on ulosmitattava erillisenä
saamisoikeutena. Ks. *Halila – Havansi* 1986 s. 155–156 ja *Koulu – Havansi – Niemi-Kiesiläinen*
2002 s. 386–387.

Ulosmittauksen ulottumisessa panttikiinteistön tuottoon ei ole merkitystä sillä, kenen saatavasta
ulosmittaus on toimitettu. Kiinteistön ulosmittaus käsittää aina kiinteistön tuottoineen riippumatta
siitä, kuka ulosmittausta on hakenut. Tämä merkitsee myös, että panttioikeus voi kattaa panttikiin-
teistöstä kertyvän tuoton jo ennen panttisaatavan ja panttioikeuden erääntymistä, mikäli täytäntöön-
panotoimet on käynnistänyt muu kuin panttivelkoja ja pantti joutuu ko. perintätoimien piiriin.

⁹⁶ Myös KKO on nimenomaisesti todennut tämän lähtökohdan ratkaisujen KKO 1995:133 ja
2002:113 perusteluissa. Ratkaisussa KKO 1995:133 oli kyse panttauksen sitovuudesta kiinteis-
töyhtiön konkurssipesää kohtaan, kun kiinteistöyhtiö oli pantannut vuokrasaatavat rahoitusyh-
tiölle. Koska kiinteistöyhtiölle kiinteistön omistajana kuuluva oikeus vuokriin oli ulosmitattavissa
vain itse kiinteistöä ulosmitattaessa, panttaus ei sitonut konkurssipesää konkurssin asettamisen
jälkeen erääntyneiden vuokrasaatavien osalta. Vuokrat kuuluivat siis konkurssipesälle. Ratkai-
sussa KKO 2002:113 oli niin ikään kyse vuokrien panttauksen pätevydestä, mutta nyt kyseessä
oli irtaimen panttiomaisuuden eli kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden tuotosta, ja panttaussitou-
muksessa oli sovittu panttauksen käsittävän myös vuokratulon. KKO katsoi, että panttinsaajalla
oli osakkeet panttanneen yhtiön konkurssipesää parempi oikeus konkurssin alkamisen jälkeen
kertyneisiin vuokriin.

Varsinaisesti ko. ratkaisut ovat erityisen mielenkiintoisia tarkasteltaessa kysymystä panttikoh-
teen tuoton panttauksen sitovuudesta pantinantajan velkojiin nähden. Ratkaisua KKO 1995:133
on kommentoinut *Tammi LM* 1996 s. 105–112, joka on tarkastellut ratkaisun pohjalta kysymystä
tulevaisuudessa ansaittavien saamisten panttauksesta. Ks. myös *Kaisto* 2001 s. 608–621, *Tuo-
misto* 2002 s. 389–390 ja *Kaisto DL* 2003 s. 363–384.

⁹⁷ Ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannessa vaiheessakaan ei ole tarkoitus muuttaa lähtö-
kohtaa, jonka mukaan ulosmittauksen jälkeen erääntyvä tuotto kuuluu ulosmittauksen piiriin. Ks.
OM 2003:18 Osa 2 s. 16.

⁹⁸ KS:n aikana lähtökohtana tuoton kuulumisessa panttioikeuden piiriin oli, että kiinteistöpantis-
ta konkurssin aikana kertynyt tuotto kuului konkurssipesään siihen asti, kunnes kiinteistö oli
ulosmitattu. Ks. *Havansi* 1992a s. 438 ja *Havansi* 1996a s. 355, joka on viitannut myös ratkai-
suun KKO 1929 II 394. Ks. myös *Tuomisto Oikeustieto* 4/1999 s. 3–4 ja *Tuomisto* 2002 s. 392.

hinnan mukana (KonkL 17:6).⁹⁹ Kun lisäksi pantinhaltija ja pantinantaja voivat siis joka tapauksessa aina sopia panttikiinteistön tuoton kuulumisesta jo alun perin panttauksen piiriin ja kun etuoikeudettomien velkojien asemaa ei ole syytä kaventaa entisestään sisällyttämällä tuotto panttioikeuden piiriin panttioikeuden erääntymisestä lukien, on perustelluinta, että (ellei muuta ole sovittu) panttikiinteistön tuotto kuuluu (vasta) ko. kiinteistön¹⁰⁰ kattavan täytäntöönpanon (ulosotto tai konkurssi) aloittamisesta lukien panttivelkojalle.¹⁰¹

Ulosmittauksen merkitys tuoton jakautumiselle pantinomistajan ja pantinantajan välillä merkitsee hypoteekkikannetta ajatellen sitä, että hyväksyvään kiinteistöhypoteekkituomioon liittyvä ulosmittausvaikutus varmistaa tuottojen kuulumisen pantinhaltijalle ilman erillisen ulosmittauspyynnön ja ulosmittauksen aiheuttamaa viivästystä. Tuomion ulosmittausvaikutus ei kuitenkaan sellaisenaan velvoita ulosottomiestä ryhtymään mihinkään toimenpiteisiin ulosmittauksen johdosta silloin, kun ulosmitattu kiinteistö on vuokrattu ja sen omistaja saa kiinteistöstä vuokratuottoja tai kun kiinteistöstä tulee joitain muita tuottoja (vaikka siis kiinteistöstä saatavat tuotot kuuluvat ulosmittauksesta lukien ulosmittauksen piiriin). Pantinhaltija-velkojan on erikseen vaadittava ulosottomiestä asettamaan toimitsija kantamaan kiinteistöstä saatavat tulot sekä julistamaan maksuvelvolliselle kielto tehdä suorituksia muille kuin ko. toimitsijalle (ks. UL 4:24.2).

Edellä mainittujen tilanteiden lisäksi ulosmittausvaikutuksen nopealla voimaantulolla on velkojan kannalta merkitystä myös silloin, kun ulosmittauksen ajankohta vaikuttaa siihen, miltä ajalta panttioikeuden haltija voi saada *etuoikeuden* saatavansa korolle.¹⁰² Tällainen tilanne on erityisesti legaalisen kiinteistöpanttioikeuden turvaaman koron osalta.

⁹⁹ Tuotto kertyy kuitenkin pesälle, jos tuotto ei panttaussopimuksen nimenomaisen ehdon mukaan täytäntöönpanossakaan kuulu panttioikeuden piiriin. Ks. HE 2003:26 s. 157.

¹⁰⁰ Vaikka em. UL:n säännökset eivät koske alusten ja ilma-alusten mukaisten panttiobjektien ulosmittausta, ei ole estettä ex analogia päätyä näistäkään saatavan tuoton osalta samaan lopputulokseen. Tällöin on kuitenkin huomattava, että edellä mainituin tavoin (ks. av. 87) AlusRekL 30.1 §:n mukaan kiinnitys kattaa maksamattoman rahdin.

Sen sijaan käteispanntaustilanteessa velkojan oikeus panttikohteen tuottoon ei riipu ulosmittauksesta. Ks. *Tuomisto Oikeustieto* 4/1999 s. 4 ja ratkaisun KKO 2002:113 perustelut.

¹⁰¹ Vastaavalla tavalla asia on ratkaistu Norjassa, jossa oikeus kiinnityspantin tuottoon siirtyy pois pantinomistajalta vasta, kun pakkotäytäntöönpano on aloitettu; velallisen laiminlyönti tai edes varoitus pakkoperinnästä eivät riitä. Ks. *Brækhus* II 2000 s. 324–325.

¹⁰² Sen sijaan Suomessa ulosmittausvaikutuksen nopealla voimaantulolla ei ole merkitystä siltä osin, että ulosmittaus olisi tietyissä tapauksissa edellytys esim. erityisen etuoikeuden turvaaman saatavan vanhentumisajan katkaisemiselle. Ruotsin osalta ks. *Walin – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 186.

Suomessakin mm. kumotun KiinA 22.4 § (verr. 22.3 §:ään) mukaan velkojan privilegioitu asema säännöksessä tarkoitetun erityisen etuoikeuden nojalla lakkasi, jollei uloshakua tietyn ajan kuluessa ollut alettu ja keskeytymättä jatkettu. Sama tilanne oli kiinnitetyn velan koron etuoikeuden osalta. Ilmaisu ”uloshakua alettu ja keskeytymättä jatkettu” kuitenkin tulkittiin niin, että uloshaku tarkoitti ylipäättään saatavien perimistä oikeudenkäyntiteitse. Tällöin uloshaun katsottiin alkavan jo siitä, kun haaste taikka lainhakupaketti annettiin velalliselle tiedoksi. Ks. KKO 1982 II 124, *Koulu* 1986 s. 150–155 ja *Havansi* 1992a s. 256–257. Ks. myös KKO 1988:80.

MK 20:4.2 mukaan kirjatun legaalisen panttioikeuden nojalla velkojalla on oikeus ennen kiinnitykseen perustuvia panttisaamisia saada kiinteistöstä maksu saamiselleen ja kirjauksen mukaiselle korolle sekä muille liitännäiskustannuksille enintään kolmelta vuodelta ennen sitä päivää, jona *ulosmittaus toimitettiin*, siihen ajankohtaan asti, johon korko saamiselle lasketaan. Vastaavanlaista koron etuoikeuden laskentatapaa noudatetaan MJL 3 §:n mukaan myös muuhun irtaimeen omaisuuteen (siis myös AutoKiinL:n mukaisiin panttikohteisiin) kuin AlusKiinL:n ja Ilma-alusKiinL:n mukaiseen omaisuuteen kohdistuvan pantti- tai pidätys-oikeuden nojalla.¹⁰³

(c) Ulosmittausvaikutus ja hakijastatus pakkohuutokaupassa

Hypoteekkituomion ulosmittausvaikutusten tarkastelun yhteydessä nousee esille myös kysymys siitä, saako pantinhaltija jo tuomion ulosmittausvaikutuksen nojalla hakijan aseman pakkohuutokaupassa.¹⁰⁴ Oikeustieteessä vakiintuneen tulkinnan mukaan pakkohuutokaupan hakijana pidetään jokaista, jonka saamisesta kiinteistö on ulosmitattu ennen huutokauppakuulutusta. Lisäksi vaaditaan, että kiinteistö olisi voitu kuuluttaa hänenkin saamisestaan myytäväksi eli että hänen ulosottoperusteensa on lainvoimainen tai lainvoimaisen tuomion tavoin täytäntöön pantavissa (ks. KKO 1982 II 22).¹⁰⁵ Nämä kriteerit eivät näyttäisi ehdottomasti estävän sitä, että ulosmittausvaikutuksen nojalla pantinomistaja voisi saada hakijastatuksen pakkohuutokaupassa.¹⁰⁶

¹⁰³ AlusKiinL 30.1 §:n mukaan aluskiinnityksessä (ja Ilma-alusKiinL 2 §:n viittaussäännöksen nojalla myös ilma-aluskiinnityksessä) noudatetaan edelleen koron etuoikeuden osalta samanlaisia järjestelmiä kuin kiinteistökiinnityksessä ennen uutta MK:ta. Velkojalla on siis sama etuoikeus korkoon kuin pääomaankin, mikäli korko ei ole maksamatta pidemmältä ajalta kuin kolmelta vuodelta erääntymispäivästä tai mikäli sen ulosmittaus on sanotun ajan kuluessa aloitettu ja keskeytymättä jatkettu. Säännöksen sanamuodosta huolimatta ratkaisevaa koron etuoikeuden osalta on *perintäprosessin aloittaminen* (eli nykyisin asian vireilletulo käräjäoikeudessa) – ei siis varsinainen ulosmittaustoimitus. Ks. edellä av. 102. Sen sijaan AutoKiinL 5.2 §:n mukaan autokiinnitys tuottaa saman etuoikeuden kuin käteispannti, ts. korolla on etuoikeus kolmen vuoden ajalta ennen varsinaista ulosmittaustoimitusta. Ks. HE 1992:181 s. 26.

¹⁰⁴ Hakijastatuksella on huomattava merkitys UL 5:28.1:n mukaisen alimman hyväksyttävän tarjouksen määräytymiseen kiinteistön pakkohuutokaupassa. Alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee olla suurempi kuin parassijaisen ulosmittausvelkojen saatavaa paremmalla oikeudella suoritettavien saamisten sekä ulosmittaus- ja ym. kulujen yhteenlaskettu määrä. Ks. tästä *Havansi* 1996a s. 336–338. Silloin kun kiinteistö myydään useiden ulosmitattujen saatavien suorittamiseksi, alin hyväksyttävä tarjous on laskettava sen saatavan mukaan, jolla on haunalaisista saatavista paras etusija (ks. KKO 1933 II 69, KKO 1935 I 54 ja KKO 1995:209). Ks. *Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Töyrylä* 1987 s. 35.

¹⁰⁵ Ks. *Tepora* LM 1986 s. 839–846, *Koulu* 1986 s. 567, *Tepora – Huhtinen – Joutsenlahti – Töyrylä* 1987 s. 31–36 ja *Havansi* 1996a s. 304 ja 341.

¹⁰⁶ Ks. myös *Havansi* 1996a s. 341, jonka lausuma siitä, että hakija-aseman saamiselle ”[I]isäkritereinä tietysti on, ettei ulosmittaus ole ko. velkojan osalta perääntynyt tai peruutettu, esim. sen määrääikäilytyksen ynnä velallisreagoimin takia, josta UL 4:22.3:ssa säädetään hypoteekkituomion ulosmittausvaikutukseen liittyen” (kurs. tässä), viittaisi siihen, että hakijastatus syntyisi jo hypoteekkituomion ulosmittausvaikutuksen perusteella. UL 4:22.3:n nojallahan ulosmittausvaikutus ei voi raueta, jos velkoja on pyytänyt kiinteistön myyntiä ulosottomieheltä.

Perustellumpaa on kuitenkin lähteä siitä, että hypoteekkituomioon liittyvä ulosmittausvaikutus *ei merkitse*, että panttivelkoja saisi jo sen perusteella pakko-
huutokauppavaiheessa hakijan aseman.¹⁰⁷ Tämän tulkinnan tueksi voidaan nojautua siihen, että kiinteistöä ei voida viran puolesta kuuluttaa myytäväksi pelkästään hypoteekkituomion olemassaolon ja tuomioon liittyvän ulosmittausvaikutuksen nojalla. Pantinhaltija-velkojan on *erikseen pyydettyä ulosottomieheltä panttikohteen realisointia* (ja toimitettava tälle ulosottooperuste, saamistodiste ja panttikirja). Näin ollen pantinhaltija ei faktisesti ole edes hakenut täytäntöönpanoa panttikohteen ulosmittauksesta huolimatta.¹⁰⁸ On myös huomattava, että hakijastatus merkitsee vastuuta täytäntöönpanokuluista, jos pakko-
huutokauppa raukeaa sen vuoksi, ettei alinta hyväksyttävää tarjousta huuto-
kaupassa ole tehty.¹⁰⁹ Tällaista kuluvasuuta pantinhaltija-velkojalle yksinomaan ulosmittausvaikutuksen sisältävän hypoteekkituomion nojalla ei voida kohtuudella asettaa. Edellä mainituilla perusteilla yksipuolisen hypoteekkituomion tai lainvoimaisen (ei-yksipuolisen) hypoteekkituomion perusteella pantinhaltija-velkojan on katsottava saavan pakkohuutokaupassa hakijastatuksen vain, jos hän erikseen pyytää panttikohteen realisointia ennen huutokauppa-
kuulutusta.¹¹⁰

¹⁰⁷ Samoin *Koulu* 1986 s. 567. Ulosmittausvaikutuksen merkitys eroaa siis tältä osin tilanteesta, jossa ulosottomies julistaa kiinteistön ulosmitatuksi hakija-velkojan pyynnöstä.

¹⁰⁸ Huomattakoon myös, että UL 1:1b:n mukaan ulosottoasiassa hakijalla tarkoitetaan sitä, joka on hakenut täytäntöönpanoa. Ks. HE 2001:216 s. 36–37. Hypoteekikanteen nostaminen ja siihen liittyvä ulosmittausjulistus eivät vielä merkitse varsinaisen täytäntöönpanon hakemista.

Tässä yhteydessä nousee esille kysymys ylipäätään ulosottoasian vireilletulon ajankohdasta kiinteistöhypoteekkituomiotilanteesta. *Koulu* 1986 s. 567 on aikaisemman lainhaun osalta ollut sillä kannalla, että hypoteekkilainhakuun liittynyt ulosmittausjulistus ei vielä johtanut asian vireilletuloon ulosottoviranomaisessa. *Linna – Leppänen* 2003 s. 203 on puolestaan UL 4:22:n osalta päinvastaisella kannalla. He toteavat, että ulosottoasian on katsottava tulevan vireille hypoteekkituomion antamisella, vaikka täytäntöönpanotoimiin ryhtyminen edellyttää, että hakija erikseen tekee myyntiä koskevan hakemuksen.

Ulosoton hakeminen tarkoittaa UL:n mukaan täytäntöönpanovaateen esittämistä ulosotto-laitokselle. Kiinteistöhypoteekkituomion automaattisen ulosmittausvaikutuksen perustella ulosottomies ei vielä voi ryhtyä mihinkään toimiin saatavan perimiseksi kiinteistön arvosta. Ulosottoasian vireilletulon näkyvin vaikutus on kuitenkin juuri ulosottomiehen toimivalta ryhtyä täytäntöönpanotoimiin ja tietojen hankkimiseen. Ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 256. Em. seikat puoltaisivat lähtökohtaa, että hypoteekkituomiotilanteesta ulosottoasia tulisi vireille vasta, kun pantinhaltija esittää asianmukaisen myyntihakemuksen ulosottomiehelle. Toisaalta kun jo tuomioistuimen tehtävänä on ilmoittaa hypoteekkituomion ulosmittaustilasta ulosottomiehelle ja kun ulosmittausvaikutuksen peruuttaminen kuuluu nimenomaan ulosottomiehen toimivaltaan, on syytä *Linna – Leppänen* tavoin lähteä siitä, että kiinteistöhypoteekkituomiotilanteesta ulosmittausasia tulee vireille hypoteekkituomion antamisella. Kyseessä on kuitenkin tietyllä tavalla *rajoitettu ulosottoasian vireilletulo*. Varsinaisesti ulosottomies voi käynnistää tuomion täytäntöönpanoon tähtäävät toimet vasta, kun velkoja tekee asianmukaisen myyntihakemuksen.

¹⁰⁹ Ks. *Tepora* LM 1986 s. 842–843.

¹¹⁰ Ks. myös OM 2003:18 Osa 2 s. 153. – Pääsääntö, jonka mukaan pakkohuutokaupan hakijana on pidettävä jokaista velkojaa, jonka saatavasta kiinteistö on ulosmitattu, perustuu siihen lähtökohtaan, että velkojan ulosottomiehelle tekemän täytäntöönpanohakemuksen katsotaan implisiit-

(d) Ulosmittausvaikutuksen kesto

Hypoteekkituomion aikaansaama ulosmittaus voidaan peruuttaa (jolloin sen synnyttämät oikeusvaikutukset lakkaavat), jollei velkoja *kuuden kuukauden kuluessa tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta* ole pyytänyt kiinteistön myyntiä ulosottomieheltä.¹¹¹ Ulosmittauksen peruuttaminen edellyttää *velallisen* tai *kiinteistön omistajan* (ts. pantinomistajan) pyyntöä ja pyynnön esittäjän ulosottomiehelle toimittamaa selvitystä tuomion lainvoimaiseksi tulon ajankohdasta. Mikäli velkoja hakee pantin realisointia ulosottomieheltä kuuden kuukauden määräajan umpeuduttua, mutta ennen kuin velallinen tai kiinteistönomistaja on pyytänyt ulosmittauksen peruuttamista, ulosmittausta ei voida peruuttaa.¹¹² Tällöinhän ulosottomies joka tapauksessa joutuisi julistamaan kiinteistön uudelleen ulosmitatuksi.¹¹³ Pantinhaltija-velkojalla itsellään on luonnollisesti oikeus saada ulosmittaus peruuntumaan jo ennen kuuden kuukauden määräajan päättymistä, jos hän sitä ulosottomieheltä pyytää (esim. silloin kun asianosaiset ovat sopineet maksujärjestelyistä). Vastaava oikeus em. määräajan kuluessa on myös velallisella tai kiinteistönomistajalla, jos hän esittää selvityksen saatavan maksamisesta.¹¹⁴

UL 4:22:n mukaisen ulosmittauksen peruuttaminen kuuluu *aina ulosottomiehelle*, sillä tältä osin kyseessä on yksinomaan ulosottoasia; tuomioistuin ei voi (tuomion ulosmittausvaikutuksesta huolimatta) ryhtyä täytäntöönpanoa koskeviin toimiin.¹¹⁵ Tämän lähtökohdan voi nähdä seuraavan jo tuomioistuinten ja ulosottoviranomaisen työjakoa koskevista periaatteista. Ulosottomiehen on ilmoitettava ulosmittauksen peruuttamisesta kirjaamisviranomaiselle ja velkojalle (UL 4:28.4).

UL 4:22.3:n mukainen ulosmittausvaikutuksen kestoaika oli aikaisemmin (1.12.1993–1.12.1996) kaksi kuukautta tuomion lainvoimaiseksi tuloista, minkä jälkeen ulosmittaus raukesi automaattisesti.¹¹⁶ Tämä järjes-

tisesti sisältävän myös vaatimuksen ulosmitatun kiinteistön realisoinnista. Kiinteistötäytäntöönpano on viranomaistoimintoinen prosessi, joka ei käynnistytyään ole sidottu velkojan uusiin hakemuksiin (esim. siis erilliseen ja eksplisiittiseen realisointipyyntöön). Ks. *Koulu* LM 1986 s. 567 ja *Tepora* LM 1986 s. 841.

¹¹¹ Ulosmittauksen peruuttamisesta aikaisemman lainhakumenettelyn yhteydessä ks. *Koulu* 1986 s. 502–504.

¹¹² Ks. *Havansi* 1996a s. 313.

¹¹³ Kiinteistön uudelleen ulosmittausta saman hypoteekkituomion perusteella silloin, kun ulosmittaus on jo rauennut, tarkastellaan heti seuraavassa jaksossa 6.3.3.

¹¹⁴ Ks. HE 1996:92 s. 34.

¹¹⁵ Ks. HE 1996:92 s. 35 ja *Havansi* 1996a s. 316. Lähtökohta on sopusoinnussa myös jo sen edellä (jakso 6.3.1) omaksutun tulkinnan kanssa, että tuomioistuin ei voi hypoteekkituomiota antaessaankaan määrätä, että ulosmittausvaikutus ei tulisi voimaan.

¹¹⁶ Aikaisemmassa muodossaan UL 4:22.3:n mukainen ulosmittausvaikutuksen kestoaikaa koskeva säätely vastasi edelleen Ruotsissa voimassa olevaa säätelyä (UB 4:27). Ks. siitä *Walin – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 186–187.

tely aiheutti kuitenkin ulosottoportaassa ylimääräistä työtä ja hankaluuksia. Ulosottomies joutui aina selvittämään yksipuolisen tuomion lainvoimaiseksituloajankohdan, vaikka yksipuolinen tuomion täytäntöönpantavuuden kannalta tällä kysymyksellä ei olisi ollut merkitystä.¹¹⁷ Jotta ulosottomiehen ei tarvitsisi erikseen selvittää yksipuolisten tuomioiden lainvoimaiseksi tulemistä tai tuomioistuimen sitä erikseen seurata, UL 4:22.3:a muutettiin niin, että ulosmittauksen raukeamisesta määräajassa luovuttiin ja ulosmittaus tulee erikseen peruuttua.

Kanteen hyväksyvän hypoteekkituomion ulosmittausvaikutuksen keston määräaika alkaa *tuomion lainvoimaiseksi tulosta*.¹¹⁸ Jos vastaaja hakee takaisinsaantia yksipuoliseen tuomioon tai valittaa tuomiosta, UL 4:22:n mukaisen määräajan alkaminen siis lykkääntyy siihen saakka, kunnes takaisinsaanti- tai valitusasia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Kanteen hyväksyvä yksipuolinen tuomio tulee eri aikaan lainvoimaiseksi jutun voittanutta kantaja-velkojaa ja toisaalta tappiopuolena olevaa pantinomistaja-vastaajaa kohtaan, vaikka jutun hävinnyt vastaaja ei hakisikaan tuomioon takaisinsaantia.¹¹⁹ Näin ollen tässä tilanteessa joudutaan kysymään, lasketaanko UL 4:22:n mukaisen ulosmittausvaikutuksen keston määräajan alku tuomion lainvoimaistumisesta kantajaa vai vastaajaa kohtaan. Perustelluinta on lähteä siitä, että ratkaisevaa on tällöinkin tuomion lainvoimaiseksi tulo nimenomaan

Ennen 1.12.1993 voimassa olleen UL 2 luvun mukaisen lainhakupäätökseen liittyvän ulosmittausvaikutuksen kestoaikaa ei ollut rajattu mitenkään.

Alus-, ilma-alus- ja autokiinnitysten (joissa kiinnitys on siis voimassa kymmenen vuotta vahvistamisestaan lukien) osalta on huomattava, että pantinhaltijan erikseen hakema panttikohteen ulosmittaus voi automaattisesti raueta sillä perusteella, että kiinnitys lakkaa olemasta voimassa (kun sitä ei ole asianmukaisesti uudistettu) ennen pakkohuutokaupan toimittamista. Ks. KKO 1966 II 54: ”Kiinteistöön kiinnitetyn haltijavelkakirjan nojalla annetussa lainhakupäätöksessä kiinteistö oli julistettu ulosmitatuksi edellisen omistajan velasta. Kun kiinteistön uutta omistajaa ei ollut henkilökohtaisesti tuomittu maksuvelvolliseksi ja kiinnitys, jota ei ollut uudistettu 10 vuodessa, oli lakannut olemasta voimassa ennen pakkohuutokaupan toimittamista, katsottiin myös ulosmittaus rauenneeksi.”

¹¹⁷ Ks. *Tuukkanen* SPL 1995 s. 86 ja HE 1996:92 s. 32. – Ulosotossa yleinen lähtökohta on, että ulosotonhakijan tehtävänä on esittää tarvittava selvitys tuomion lainvoimaisuudesta. Ks. *Välilma* 1994 s. 44.

¹¹⁸ Vrt. *Tervo* DL 1995 s. 462, jonka mukaan määräaika alkaisi jo ratkaisun antopäivästä. Tämä näkemys on kuitenkin vastoin UL 4:22:n selkeää sanamuotoa.

¹¹⁹ Tavallinen (ei-yksipuolinen) tuomio tulee lainvoimaiseksi sekä kantajaa että vastaajaa kohtaan samanaikaisesti eli silloin, jos siihen ei seitsemän päivän kuluessa ole ilmoitettu tyytymättömyyttä taikka tyytymättömyyden ilmoittamisen jälkeen kolmenkymmenen päivän kuluessa tuomion antamisesta ole haettu muutosta (OK 25:5 ja OK 25:12). Sen sijaan yksipuolinen tuomio tulee lainvoimaiseksi tappiopuolta vastaan, kun tuomion tiedoksiannosta on kulunut kolmekymmentä päivää eikä tuomioistuimeen ole tehty tässä ajassa takaisinsaantihakemusta (OK 12:15.1). Voittopuoleen (kantaja-velkojaan) nähden yksipuolinen tuomion lainvoimaistuminen etenee normaalein tavoin (ts. se tulee lainvoimaiseksi, jos siihen ei seitsemän päivän kuluessa ole ilmoitettu tyytymättömyyttä ja mahdollisen tyytymättömyyden ilmoittamisen jälkeen haettu muutosta 30 päivän kuluessa tuomion antamisesta).

vastaajaa kohtaan. Tämä lähtökohta käy ilmi myös UL 4:22:n ja OK 12:14:n esitöistä.¹²⁰ Sellainen tilanne, että pantinomistaja voisi saada panttikohteen ulosmittausvaikutuksen raukeamaan ennen kuin pantinhaltija voi hakea panttikohteen realisointia lainvoimaisen tuomion nojalla,¹²¹ ei olisi asianmukainen. Velkojaa ei voida velvoittaa pyytämään panttikohteen myyntiä ennen yksipuolisen tuomion lainvoimaiseksi tuloa, koska UL 2:17:n mukaan täytäntöönpanon hakija on velvollinen korvaamaan kaiken vahingon silloin, kun täytäntöönpano peruutetaan täytäntöönpanon perusteena olleen tuomion kumoamisen tai muuttamisen vuoksi.¹²²

Mikäli kiinteistö on yhteisomistuksessa ja hypoteekikannetta on ajettu useampaa yhteisomistajaa vastaan ja kanteen hyväksyvä yksipuolinen tuomio on annettu tiedoksi yhteisomistajille eri aikaan, nousee esille kysymys ulosmittausvaikutuksen kestosta tässä tapauksessa. Tällöin on perustelluinta lähteä siitä, että kuuden kuukauden määräaika lasketaan viimeisimmän tiedoksiannon tapahtumisesta, mikäli kyseessä on MK 16:2.3:n mukainen yksi kiinnitys koko kiinteistöön.¹²³ Kiinteistöön kohdistuva tuomiohan saa kokonaisuudessaan lainvoiman vasta silloin, kun kukaan yhteisomistajista ei voi hakea tuomioon muutosta. Ulosmittausvaikutuskin kohdistuu tässä tilanteessa koko kiinteistöön eikä erikseen kunkin omistamaan määräosaan.¹²⁴

Sen sijaan silloin kun yhteisomistajat ovat pantanneet omistamansa määräosat erikseen, näitä määräosia käsitellään erillisinä panttikohteina. Näin ollen vaikka pantinhaltija olisi samalla kanteella vaatinut suoritusta kaikista pantatuista määräosista, UL 4:22.3:n mukainen kuuden kuukauden määräaika lasketaan kunkin määräosan omistajan osalta siitä, kun juuri hän sai tiedon yksipuolisesta tuomiosta.

¹²⁰ Ks. HE 1990:15 s. 95 ja HE 1996:92 s. 32–34. OK 12:14:n perusteluissa (HE 1990:15 s. 95) todetaan nimenomaisesti UL 4:22:n mukaisesta ulosmittausvaikutuksesta että ”[u]losmittaus kuitenkin raukeaa, jos kiinteistön myyntiä ei pyydetä ulosottomieheltä [kahden] kuukauden kuluessa siitä, kun tuomioistuimen päätös on tullut lainvoimaiseksi. Yksipuolisen tuomion lainvoimaiseksi tulo on riippuvainen siitä, milloin se, jota vastaan yksipuolinen tuomio on annettu, saa siitä tiedon.” (Kurs. tässä.) De lege ferenda ks. myös OM 2003:18 Osa 1 s. 51 ja Osa 2 s. 44–45.

Lähtökohta on yhdenmukainen myös sen edellä esitetyn yleisen säännön kanssa, että vastajan valittaessa tuomiosta tai hakiessa takaisinsaintia, UL 4:22:n mukaisen määräajan alku lykääntyy asian lainvoimaiseen ratkaisuun saakka.

¹²¹ Tämähän olisi mahdollista, mikäli ulosmittauksen määräaika alkaisi kulua siitä, kun tuomio tuli lainvoimaiseksi kantajaa vastaan.

¹²² Ks. HE 1996:92 s. 33.

¹²³ Ks. myös Gregow 1996 s. 190.

¹²⁴ Yhteisomistustapauksessa myös yksikin yhteisomistajista voi hakea takaisinsaintia yksipuoliseen tuomioon ja menestyessään kanne koituu muidenkin yhteisomistajien eduksi. Ks. myös ruotsalainen oikeustapa RH 1984:14.

6.3.3 Kiinteistön uusi ulosmittaus hypoteekkituomion perusteella

Jos hypoteekkituomion ulosmittaus raukeaa siksi, että velkoja ei ole hakenut täytäntöönpanoa kuuden kuukauden määräajassa ja velallinen tai kiinteistön-omistaja on pyytänyt ulosmittauksen peruuttamista, velkoja voi silti myöhemmin haluta saman tuomion nojalla uutta ulosmittausta ja tuomion täytäntöönpanoa. Tällöin joudutaan ottamaan kantaa uuden ulosmittauksen mahdollisuuteen hypoteekkituomion perusteella. Kyse on pohjimmiltaan siitä, vaikuttavako hypoteekkituomion tavanomaisesta maksuvelvollisuuden määräävästä tuomiosta jossain määrin poikkeava sisältö ja tuomioon liittyvä ulosmittausvaikutus tässä suhteessa jotenkin tuomion täytäntöönpantavuuteen. Vastaus tähän ongelmaan on kuitenkin varsin selkeä: *pantinhaltija-velkojalla on oikeus hakea saman hypoteekkituomion perusteella uudelleen panttikohteen ulosmittausta.*¹²⁵

¹²⁵ Ks. HE 1996:92 s. 34 ja *Havansi* 1996a s. 316. Näin myös Ruotsissa. Ks. oikeustapausta NJA 1993 s. 453: ”Dom eller lagsökningsutslag avseende fastställelse till betalning ur fast egendom kan, sedan utmättningsverkan förfallit, användas för ny utmätning. 4 kap. 27 § UB.” Ks. myös *Boström – Linders* 1983 s. 45–46, *Gregow* 1987 s. 63 av. 5, *Heuman* 1987 s. 30, hovioikeuden ratkaisut SvJT 1971 rf. s. 26 ja SvJT 1980 rf. s. 46 sekä siitä *Gregow* SvJT 1984 s. 262.

Uuden ulosmittauksen mahdollisuus hypoteekkipäätöksen nojalla aiheutti varsinkin aikaisemmin ulosottokäytännössä jossain määrin epäselvyyttä. Ongelmana oli, onko kyseessä sellainen suoritustuomio, jonka nojalla ulosmittaus on mahdollinen. Ks. *Tuukkanen* SPL 1995 s. 87, jossa todetaan, että kiinteistö voitaisiin hypoteekkituomion perusteella ulosmitata uudelleen vain, mikäli tuomiossa kiinteistön omistaja on *selvästi velvoitettu maksamaan* tietty velka kiinteistön arvosta.

Ks. myös Helsingin HO:n päätös 5.11.1996 nro 5601 (lainvoimainen), jolla hovioikeus ei muuttanut Uudenmaan lääninhallituksen ulosmittausvalitukseen antamaa päätöstä. Tapauksessa oli kyse mm. siitä, että maistraatti oli peruuttanut velkojan hakemuksesta kiinteistön ulosmittauksen, joka oli perustunut maistraatin antamaan ko. kiinteistöön kohdistuneeseen hypoteekkilainhakupäätökseen. Sittenkin velkoja haki saman lainhakupäätöksen nojalla ulosottomieheltä kiinteistön ulosmittausta ja myymistä pakkohuutokaupalla. Lääninhallitus kumosi ulosmittauksen ja totesi, että maistraatin lainhakupäätös, jolla maistraatti oli julistanut kiinteistön ulosmitatuksi, ei ollut sellainen UL 3:2:n 1-kohdassa tarkoitettu velvoitetuomio, jossa tappiopuoli on velvoitettu maksamaan rahaa taikka tavaraa. Lääninhallituksen mukaan maistraatin päätös, jolla saatavat oli voimassa olleen UL 2:1:n ja 2:17:n nojalla määrätty maksettaviksi kiinteistön arvosta, oli vahvistustuomion luonteinen. Näin ollen kyseinen lainhakupäätös ei lääninhallituksen mukaan ollut sellainen täytäntöönpanoperuste, jonka nojalla ulosottomies olisi voinut suorittaa ulosmittauksen uudelleen. Lääninhallitus vielä totesi, että mikäli pantinantaja olisi samalla velvoitettu velallisenä tai takaajana maksamaan velkojan saatavat, ulosottomiehen olisi ollut mahdollista toimittaa ulosmittaus maistraatin päätöksen perusteella.

Lääninhallituksen ratkaisun perusteluja, jotka hovioikeus (perustelematta) siunasi, voidaan kritisoida. Kuten tässä tutkimuksessa on todettu, hypoteekkikanteen hyväksyvää tuomiota – sen paremmin kuin aikaisemmin lainhakupäätöstäkään – ei voida pitää vahvistustuomionluonteisena vaan kyseessä oli selkeästi tuomio, joka merkitsee varallisuuden siirtämistä velallisen omaisuuspiiristä velkojan varallisuuspiiriin (ts. suoritustuomio). Ks. lainhakupäätöksen osalta *Ellilä* 1970 s. 61 ja *Lager* 1988 s. 195. Ks. myös NJA 1988 s. 541. Tärkeää on niin ikään muistaa, että hyväksyvä lainhakupäätös sai oikeusvoiman. Ks. *Takki* LM 1967 s. 249–250 ja *Lager* 1988 s. 200. Näin ollen lainhakupäätös olisi estänyt asian käsittelyn uudessa prosessissa (ml. täystutkintainen siviiliprosessi). Pantinhaltijalla (mikäli pantinantaja olisi vain esinevastuussa) ei olisi ollut yhtäältä mahdollisuutta saada lainhakupäätöstä täytäntöönpanutua eikä toisaalta myöskään mahdollisuutta saada uutta lainhakupäätöstä.

Sama oikeus velkojalla on, vaikka ulosmittaus olisi peruutettu hänen omasta pyynnöstään kuuden kuukauden määräajan sisälläkin. Hypoteekkituomion nojalla tehtävää uutta ulosmittausta on haettava normaalissa järjestyksessä *ulosottomieheltä*. Tuomioistuim ei ole toimivaltainen määräämään kiinteistöä uudelleen ulosmitatuksi. Tämä on seurausta jo tuomioistuimen ja ulosottoviranomaisen välisestä *työnjaosta*; tuomioistuimen toimivaltaa ei kuulu julistaa omaisuutta ulosmitatuksi.

Edellä esitettyä lähtökohtaa voidaan ensinnäkin perustella sillä, että hypoteekkituomio on suoritustuomio, jonka tarkoituksena on rahasuorituksen siirtäminen pantinomistajan varallisuuspiiristä pantinhaltijan varallisuuspiiriin. Kyseessä on siis tuomio, joka ulosottomiehen on pantava täytäntöön normaalissa UL:ssa säädettyssä järjestyksessä ja jonka nojalla omaisuuden julistaminen ulosmitatuksi erillisessä ulosmittaustoimituksessa on mahdollista. Toisaalta yleisten tuomio-oppien valossa on selvää, että tuomio ei voi menettää täytäntöönpanokelpoisuuttaan yhteen ulosmittauskertaan.¹²⁶ Tällainen täytäntöönpanokelpoisuuden menettäminen johtaisi uusiin tarpeettomiin oikeudenkäynteihin eikä olisi muutoinkaan tarkoituksenmukaista. Lisäksi uusi oikeudenkäynti olisi ristiriidassa lainvoimaisen tuomion oikeusvoimavaikutuksen kanssa – tai mikäli tuomio ei ole vielä lainvoimainen – prosessin lis pendens -vaikutuksen kanssa.

UL 4:22:n muutoksen (L 1.11.1996/792) esitöissä¹²⁷ on korostettu erityisesti sitä, että tuomion täytäntöönpanokelpoisuuden prekludoituminen yhdellä täytäntöönpanokerralla johtaisi ristiriitaan tuomioon liittyvän negatiivisen oikeusvoimavaikutuksen kanssa. Velkoja ei voi saada uudelleen tutkittavaksi panttikiinteistöön kohdistuvaa vaatimusta (ts. nostaa uutta hypoteekkituomion, joka perustuisi samaan panttioikeuteen ja sen causaan), koska suorituksensaantioikeus on jo oikeusvoimaisesti ratkaistu. Lainvoimainen hypoteekkituomio säilyttää oikeusvoimaisuutensa, vaikka velkoja olisi nimenomaisesti luopunut (esim. velallisen kanssa tehdyn maksusopimuksen tai muun, sittemmin merkityksensä menettäneen syyn takia) täytäntöönpanon hakemisesta ja ilmoittanut tästä ulosottomiehelle, joka olisi peruuttanut ulosmittauksen. Kun asiaa ei siis tuomion negatiivisen oikeusvoimavaikutuksen vuoksi voida ottaa uudelleen tutkittavaksi, alkuperäisen tuomion on säilytettävä täytäntöönpanokelpoisuutensa.

Perusteltaessa uutta ulosmittausmahdollisuutta tuomion ja yksipuolisen tuomion oikeusvoimavaikutuksella on syytä huomata, että *tuomion*

¹²⁶ Ks. *Havansi* 1996a s. 316. Tilannehan voi käytännössä olla esim. se, että velkojan hakiessa täytäntöönpanoa tavallisen henkilökohtaisen suoritustuomion perusteella pakkotäytäntöönpanossa ei sillä kertaa kerry maksua koko velkojan saatavalle, vaikka velallisen koko ulosmittauskelpoinen omaisuus on käytetty saatavan suorittamiseksi. Velkoja voi tällöin luonnollisesti hakea saman tuomion nojalla uudelleen velalliseen kohdistuvaa täytäntöönpanoa, kun velalliselle tulee uutta omaisuutta.

¹²⁷ HE 1996:92 s. 34.

*täytäntöönpantavuus (eli täytäntöönpanokelpoisuus) ei seuraa käsitteellisesti tuomion oikeusvoimasta, vaan ne ovat eri asioita.*¹²⁸ Tässä yhteydessä oikeusvoiman ja täytäntöönpantavuuden ero aktualisoituu konkreettisesti yksipuolisen hypoteekkituomion osalta; yksipuolinen tuomio on pantavissa täytäntöön, vaikka se ei ole saavuttanut lainvoimaa eikä siten ole oikeusvoimainenkaan.¹²⁹ Kun yksipuolinen tuomio ei ole saavuttanut lainvoimaa (eikä näin ollen oikeusvoimaakaan), hypoteekkiasia on edelleen vireillä. Tällöin jutun lis pendens -vaikutus estää nostamasta uutta kannetta ja johtaa samaan lopputulokseen kuin lainvoimaisen tuomion negatiivinen oikeusvoimavaikutus. Näin ollen koska ratkaistua hypoteekkiasiaa ei *negatiivisen oikeusvoimavaikutuksen tai sitä vastaavan lis pendens -vaikutuksen* vuoksi voida ottaa uudelleen tutkittavaksi, asiassa annetun alkuperäisen tuomion on säilytettävä täytäntöönpanokelpoisuutensa. Niin oikeusvoimavaikutuksen kuin lis pendens -vaikutuksenkin taustalla on *ne bis in idem* -periaate, jolloin uuden ulosmittauksen mahdollisuutta saman tuomion nojalla voidaan perustella myös nimenomaan tällä periaatteella.

Vaikka pantinomistaja olisi luovuttanut panttikohteen uudelle omistajalle ulosmittausvaikutuksen rauettua, luovutuksella ei ole vaikutusta myöskään mahdollisuuteen ulosmitata kiinteistö uudelleen aikaisempaa omistajaa vastaan annetun hypoteekkituomion perusteella. Hypoteekkituomion täytäntöönpantavuuden ulottuvuutta koskevia kysymyksiä käsitellään yksityiskohtaisemmin jäljempänä jaksossa 6.5.2.

6.4 YHTÄ VASTAAJAA VASTAAN ANNETUN TUOMION OIKEUSVOIMASTA JA OIKEUSVOIMAN ULOTTUVUUDESTA MUIHIN SAMAA PANTTISAATAVAA KOSKEVIIN ERILLISIIN PROSESSEIHIN

Tässä yhteydessä ei ole mahdollisuutta (eikä tarvettakaan) syventyä yksityiskohtaisesti siviilituomion lain- ja oikeusvoimaisuuskysymyksiin; yleiset lain- ja oikeusvoimaperiaatteet koskevat myös hypoteekkiprosessissa annettua tuo-

¹²⁸ Ks. Takki LM 1967 s. 249, Koulum 1986 s. 468 av. 65 ja Jauernig 1999b s. 8.

¹²⁹ Yksipuolisen tuomion täytäntöönpanokelpoisuuden lisäksi esimerkkinä oikeusvoimasidonnaisuuden ja täytäntöönpantavuuden välisestä erosta voidaan mainita avoimen yhtiön tai kommandiittiyhtiön ja yhtiömiehen välinen suhde. Vaikka yhtiötä vastaan annetun tuomion oikeusvoima ulottuu yhtiömieheen, tuomiota ei voida panna täytäntöön yhtiömiestä vastaan; yhtiömiestä vastaan on haettava erillinen tuomio. Ks. Halila – Havansi 1986 s. 64, Heuman 1987 s. 89 ja Lappalainen II 2001 s. 479 av. 254. Kolmas esimerkki täytäntöönpanokelpoisuuden ja oikeusvoiman erosta on se, että kaikki siviilituomiot saavat oikeusvoiman, mutta vain suoritustuomiot ovat täytäntöönpanokelpoisia. Ks. Lappalainen II 2001 s. 404.

miota.¹³⁰ Koska saatavasta usein on henkilökohtaisen velallisen lisäksi vastuussa – nimenomaan esinevastuussa – myös toinen oikeussubjekti (vierasvelkapanntaus), oikeusvoimakysymyksen kannalta on kuitenkin aiheellista erikseen tarkastella tilannetta, jossa kantaja ei vaadikaan samalla kanteella suoritusta kaikilta panttisaatavasta (joko henkilökohtaisessa velka- ja/tai esine-) vastuussa olevilta vastaajilta vaan nostaa useita erillisiä prosesseja.¹³¹ Tuomiolla ratkaistun oikeuden ja ensiprosessin ulkopuolelle jääneen (joko pantinomistajan tai vaihtoehtoisesti henkilökohtaisen velallisen) oikeuden välillä on *aineellisoikeudellinen liittymäsuhde*, koska henkilökohtainen saamisoikeus on samalla esinevastuun causa. Tällöin esille nouseva ongelma on, mikä vaikutus ensiprosessissa annetulla tuomiolla on myöhemmissä prosessissa,¹³² onko ensin annetulla tuomiolla positiivinen oikeusvoimavaikutus vaiko esim. vain todistusvaikutus?¹³³ Kyse on siis tuomion *oikeusvoiman subjektiivisesta ulottuvuudesta* tällaisessa tilanteessa.¹³⁴

Edellä mainittuun ongelmaan on oikeustieteessä kiinnitetty huomiota erityisesti takaustilanteiden osalta. Tällöin on vakiintuneesti lähdetty siitä, että päävelkasuhteessa annettu maksutuomio ei sido takaajaa hänen vahingokseen, vaan takaaja voi halutessaan esittää erillisessä prosessissa haluamansa päävelkaa koskevat väitteet. Sen sijaan jos velkojan päävelallista vastaan ajama kanne on hylätty, tuomio saa oikeusvoimavaikutuksen myös velkojan ja takaajan

¹³⁰ Oikeusvoimalla tarkoitetaan jutussa annetun tuomion sisällön sitovuutta tulevissa uusissa oikeudenkäynneissä. Ks. esim. *Tirkkonen II 1977 s. 261* ja *Lappalainen II 2001 s. 400*. Oikeusvoimasta on pidettävä erillään tuomion lainvoima, joka tarkoittaa, että tuomioon ei voida enää hakea muutosta varsinaisin muutoksenhakukeinoin. Ks. *Tirkkonen II 1977 s. 268*, *Välimaa 1994 s. 30–32* ja *HE 2001:216 s. 67*. Kyseiset käsitteet kuitenkin liittyvät läheisesti toisiinsa, sillä tuomion oikeusvoima edellyttää tuomion lainvoimaisuutta.

Oikeusvoiman osalta voidaan viitata esim. seuraaviin esityksiin: *Tirkkonen 1933 passim*, *Eckhoff 1945 passim*, *Olivecrona 1943 s. 140–149*, *Hassler 1963 s. 177–188*, *Olivecrona 1966 s. 250–257*, *Tirkkonen II 1977 s. 261–311*, *Gomard 1994 s. 559–599*, *Hov 1994 s. 475–545*, *Baur – Grunsky 1997 s. 226–240*, *Ekelöf – Bylund – Boman III 1998 s. 102–154*, *Jauernig 1998 s. 231–252*, *Lappalainen II 2001 s. 400–485*, *Skoghøy 2001 s. 774–851*, *Lindblom II 2002 s. 510–515* ja *Lindell 2003 s. 301–329*.

¹³¹ Ts. erikseen henkilökohtaista velallista vastaan ja erikseen esinevastuussa olevaa pantinantajaa vastaan.

¹³² Selkeä pääsääntöhän on, että tuomio ei ulota vaikutusta kolmansiin; ts. sellaisiin, jotka eivät ole olleet asianosaisina prosessissa (sententia jus facit inter partes). Ks. *Tirkkonen 1933 s. 358*, *Ekelöf – Bylund – Boman III 1998 s. 145*, *Lappalainen II 2001 s. 468–471* ja *Lindell 2003 s. 325*. Tämän säännön taustalla on se, että prosessin ulkopuolisilla ei ole riittäviä mahdollisuuksia valvoa jutussa etujaan. Ks. *Eckhoff 1945 s. 138–140* ja *Hassler 1963 s. 185*.

¹³³ Tuomion negatiivisesta ja positiivisesta oikeusvoimavaikutuksesta tarkemmin ks. *Eckhoff 1945 s. 16–18*, *Tirkkonen II 1977 s. 277–278* ja *Lappalainen II 2001 s. 401–402* ja todistusvaikutuksesta *Tirkkonen II 1977 s. 265–266* ja *Lappalainen II 2001 s. 403* ja 433–434. Ks. myös *Lindblom II 2002 s. 511*.

¹³⁴ Tämä kysymys liittyy kiinteästi siihen, onko pantinantajalla tarve (ja toisaalta oikeus) osallistua henkilökohtaista velallista vastaan ajettuun ensiprosessiin – tai toisaalta henkilökohtaisella velallisella pantinantajaa vastaan ajettuun ensiprosessiin.

välisessä suhteessa eikä päävelkasuhteen olemassaoloa tältä osin voida tutkia takaajan ja velkojan välisessä erillisessä prosessissa.¹³⁵ Tulkinnan taustalla on (nykyisin TakL 8.1 §:stä, 15.1 §:stä ja 17.1 §:stä ilmenevä) aineellisoikeudellinen sääntö. Sen mukaan velkasuhteen osapuolet eivät voi sopia takaajaa sitovasti takausvastuun lisääntymisestä, mutta toisaalta takaaja voi lukea hyväkseen päävelkasuhteen kumoavat, lakkauttavat tai sitä vähentävät seikat.¹³⁶ Koska velkojan ja velallisen välisessä oikeudenkäynnissä annettava tuomio siis vaikuttaa joko välittömästi takaajan asemaan (vapauttamalla takausvastuusta) tai epäsuorasti (todistusvaikutus) myöhemmässä takaajan ja velkojan välisessä prosessissa, takaajalle on syytä myöntää oikeus osallistua väliintulijana tähän velkojan ja velallisen keskinäiseen oikeudenkäyntiin.¹³⁷

TakL:ssa vierasvelkapanttaus on pitkälti rinnastettu takaukseen (ks. TakL 41 §, jossa viitataan mm. em. TakL 8.1, 15.1 ja 17.1 §:iin). Tällöin samat perusteet kuin takauksen osalta puoltavat edellä selostetun oikeusvoiman ulottuvuustulkinnan omaksumista myös panttaustilanteissa. *Vierasvelkapanttaustilanteissa* vierasvelkapantti on TakL:n mukaan *faktisesti* liitännäinen oikeus samalla tavoin kuin takaus ja muutokset panttisaatavassa vaikuttavat suoraan panttivasuuteen sisältöön.¹³⁸ Yksinomaan *päävelallista vastaan annettu hyväksyvä maksutuomio ei siis sido* vierasvelkapantinantajaa hänen vahingokseen, mutta jos *päävelallista vastaan ajettu kanne on hylätty, tuomio saa oikeusvoimavaikutuksen* myös vierasvelkapantinantajan ja velkojan välisessä suhteessa.

On kuitenkin huomattava, että em. TakL:ssa säädettyt rajoitukset koskevat ainoastaan *varsinaista vierasvelkapanttausta* eli siis tilannetta, jossa panttaussitoumuksen antaja on luovuttanut pantin velkojalle toisen henkilön velvoitteen suorittamisen vakuudeksi.¹³⁹ Mikäli kyseessä on tilanne, jossa *henkilökohtaisessa velkavastuussa ollut velallinen on luovutta-*

¹³⁵ Ks. Tirkkonen 1933 s. 439–443, Olivecrona 1943 s. 196, Tirkkonen II 1977 s. 305, Ylöstalo 1980 s. 270–271, Ekelöf – Bylund – Boman III 1998 s. 151, Hemmo 2001 s. 307 ja Lappalainen II 2001 s. 481.

¹³⁶ Ks. Lappalainen II 2001 s. 481.

¹³⁷ Ks. Ylöstalo 1980 s. 271–272. Vrt. Ekelöf – Bylund – Boman III 1998 s. 149–150.

¹³⁸ Kun TakL:n mukaan myös vierasvelkapantinantaja voi lukea hyväkseen päävelkasuhteen kumoavat, lakkauttavat tai vähentävät seikat, vierasvelkapanttaustilanteessa – toisin kuin normaalisti – esinevastuu ei oikeuta perimään saatavaa pantista, jos pääsaatava on vanhentunut tai prekludoitunut. Ks. HE 1998:189 s. 75 ja Aurejärvi 2001 s. 70. (Ruotsissa tilanne on toisin ks. NJA 1996 s. 560: ”Preskription av huvudfordran inskränker inte borgenärens rätt att få betalning ur tredjemanspant som ställts till säkerhet för fordringen.”) Niin ikään jos vierasvelkapantinhaltija ei valvo saatavaansa päävelallista koskevan julkisen haasteen yhteydessä (tai maksukyvyttömyysmenettelyssä), hän menettää oikeutensa vaatia suoritusta pantista siltä osin, kuin hän olisi saatavansa valvomalla saanut päävelalle suorituksen velallisen varoista (TakL 16 § verr. TakL 41 §:ään).

¹³⁹ Ks. edellä jaksossa 5.4.3.3 alaviitteen 112 edellä lausuttua. Lisäksi TakL:n säännökset ovat dispositiivisia muutoin kuin yksityispantinantajan ja elinkeinotoimintanaan luotonantoa harjoittavan luotonantajan välisessä suhteessa.

nut pantiksi antamansa objektin kolmannelle (jälkikäteinen vierasvelkapanttivastuu), tähän tilanteeseen ei sovelleta vierasvelkapanttausta koskevia sääntöjä. Vaikka kanne päävelallista vastaan henkilökohtaisen velkavastuun nojalla olisi tällöin hylätty esim. siksi, että pääsaatava on vanhentunut, pantinhaltija-velkojalla säilyy panttioikeuden nojalla oikeus suorituksensaantiin erillisessä prosessissa pääsaatavan vanhentumisesta huolimatta. Muutoinhan velallinen voisi luovuttamalla panttikohteen esim. jollekin läheiselleen estää suorituksen perimisen myös panttikohteesta. Sama tilanne on silloin, kun pääsaatavaa koskeva suoritusvaatimus on hylätty sillä perusteella, että saatavaa ei ole ilmoitettu julkisen haasteen jälkeen. Näin ollen jälkikäteisen vierasvelkapanttivastuun tilanteessa ensiprosessissa annettava tuomio ei saa oikeusvoimavaikutusta myöhemmässä prosessissa; todistusvaikutus tuomiolla kylläkin on.¹⁴⁰

Kyseinen tapaus vastaa täysin sitä tilannetta, että pantinhaltija-velkoja olisi vaatinut ensin suoritusta yksinomaan pantinantaja-velalliselta henkilökohtaisen velkavastuun nojalla. Tällöin henkilökohtaista velkavastuuta koskevan tuomion oikeusvoimavaikutus ei estä erikseen vaatimasta suoritusta panttikohteesta eikä toisaalta panttivastuuta koskevan tuomion oikeusvoimavaikutus estä vaatimasta suoritusta erillisessä oikeudenkäynnissä henkilökohtaisen velkavastuun perusteella.

Toisin kuin päävelallisen ja velkojan välisen ensiprosessin vaikutukseen vakuudenantajan ja velkojan väliseen myöhempään prosessiin huomiota ei erityisesti ole kiinnitetty tilanteeseen, jossa velkoja kohdistaa vaatimuksensa *ensin yksinomaan vakuudenasettajaan*.¹⁴¹ Tällainen vaatimuksen kohdistaminen on kuitenkin TakL 40.1 §:n nojalla mahdollista.¹⁴² Kyse on siis vakuudenantajaa vastaan ajatussa prosessissa annetun tuomion oikeusvoimavaikutuksesta päävelallisen ja velkojan välisessä suhteessa. Tässä tilanteessa tuomiolla, jolla panttikohde on määrätty realisoitavaksi ja käytettäväksi saatavan maksamiseen, ei ole oikeusvoimavaikutusta myöhemmässä velkojan ja velallisen välisessä päävelkaa koskevassa prosessissa. Tätä voidaan perustella sillä, että vaikka vakuusvastuun olemassaolo on sidottu vakuussuhteen causan eli erillisen päävelkasuh-

¹⁴⁰ On muistettava, että oikeusvoimaisuus koskee ainoastaan tuomio lopputulosta eli sitä kanne-
teessa vaadittua oikeusseurausta koskevaa kannanottoa, joka ilmenee tuomiolauselmasta. Velko-
musjutussa tämä tarkoittaa kannanottoa kantajan esittämään maksuvaatimukseen. Ks. *Lappalai-*
nen II 2001 s. 432.

¹⁴¹ Tilannehan on varsin teoreettinen, sillä velkojallahan ei ole enää tarvetta nostaa erikseen
kannetta velallista vastaan, jos hän saa täyden suorituksen vakuudesta tai takaajalta. Mikäli on
epävarmaa, saadaanko täysi suoritus vakuudesta, velkoja yleensä hakee samalla kertaa suoritus-
tuomion myös päävelallista vastaan.

¹⁴² Tällöin on huomattava, että vaatimuksen kohdistaminen ensin yksinomaan vierasvelkapant-
tiin ei ole mahdollista (jollei asiasta ole toisin sovittu silloin, kun se lain mukaan on sallittua, ks.
TakL 40.2 § ja 40.3 §), mikäli saatavan vakuutena on myös henkilökohtaisen velallisen itsensä
antama pantti. Samassa oikeudenkäynnissä, jossa suoritusta vaaditaan henkilökohtaisen velalli-
sen antamasta pantista, suoritusta voidaan kuitenkin vaatia myös vierasvelkapantista (ks. TakL
36 §).

teen olemassaoloon, pantinomistaja ja pantinhaltija-velkoja *eivät voi keskinäisin sopimuksin vaikuttaa päävelan olemassaoloon* (esim. siten, että pantinantaja myöntää päävelkasuhteen olemassaolon ja suoritusvaatimuksen oikeaksi).¹⁴³ Pantinhaltija-velkojalla voi myös olla oikeus saada suoritus pantista, vaikka panttioikeuden causana ollut saamisoikeus ei itse ole perimiskelpoinen (esim. vanhentumisen vuoksi). Toisaalta panttikohteeseen kohdistuvan kanteen *hylkäävä tuomio* voi perustua yksinomaan panttioikeussuhdetta koskeviin seikkoihin (esim. panttauksen pätemättömyyteen), jolloin panttivastuun hylkäävästä tuomiosta huolimatta velkojalla voi silti olla oikeus saada suoritus päävelallisel-
selta.

6.5 HYPOTEEKKITUOMION TÄYTÄNTÖÖNPANTAVUUS

6.5.1 Lainvoimaisuuden merkitys tuomion täytäntöönpantavuudelle ja torjuntavakuussäätely automaattisen ulosmittaus- vaikutuksen näkökulmasta

Kiinteistöhypoteekkituomioon sisältyvä automaattinen ulosmittausvaikutus merkitsee täytäntöönpanoaspektin sisällymistä jo itse tuomioon. Tässä yhteydessä nousee kuitenkin esille kysymys myös siitä, millä edellytyksin *varsinainen täytäntöönpano-orgaani eli ulosottomies* voi ryhtyä konkreettisiin realisoititoimiin kiinteistöhypoteekkituomion perusteella. Lainvoimaisen tuomion täytäntöönpanokelpoisuus ei aiheuta ongelmia; lainvoimainen tuomioistuimen ratkaisu on täytäntöönpanokelpoinen sellaisenaan ilman ehtoja (UL 2:3).¹⁴⁴ Lainvoimaisen tuomion täytäntöönpanoa ei voi estää edes vakuuden asettamisella.

Lainvoimaa vailla olevan pääasiallisen täytäntöönpanokelpoisuus puolestaan vaihtelee siitä riippuen, onko kyseessä tuomio vai yksipuolinen tuomio. Yksipuolisen tuomion osalta tilanne on selkeä: *lainvoimaa vailla oleva yksipuolinen tuomio* pannaan täytäntöön kuten lainvoimainen tuomio (UL 2:9).¹⁴⁵

¹⁴³ Ks. *Ekelöf – Bylund – Boman* III 1998 s. 148, jonka mukaan tuomiolla voi olla kolmanteen ulottuva oikeusvoimavaikutus vain, jos osapuolet voisivat ennen oikeudenkäyntiä tehdyllä keskinäisellä sopimuksella saada aikaan kolmannen oikeusasemassa saman muutoksen, jonka virheellisen tuomion oikeusvoima saisi aikaan. Tämä periaate on eräänlainen oikeusvoiman sivullis-sitovuutta koskeva pääsääntö.

¹⁴⁴ Ks. HE 2001:216 s. 67 ja *Linna – Leppänen* 2003 s. 101–106.

¹⁴⁵ Täytäntöönpano voidaan viedä loppuun saakka eikä täytäntöönpano edellytä minkään erityisten ehtojen (kuten esim. tietyn ajan kulumista tuomion tiedoksiannosta tai että hakijan tulisi asettaa vakuus) täyttymistä. Ks. *Gregow* 1996 s. 66.

Vaikka UL:ssa yksipuolinen tuomio rinnastetaan lainvoimaiseen tuomioon, nimenomaan UL 4:22 on lainkohta, jonka mukaan yksipuolisen tuomion lainvoimaiseksi tulolla on kuitenkin vielä

Yksipuolisen tuomion nojalla voidaan siis realisoida panttikohde ja kertyneet varat nostaa ilman, että ulosoton hakijalta vaaditaan vakuutta.¹⁴⁶ Tuomioistuिन voi kuitenkin käsittelemänsä takaisinsaantihakemuksen (tai valituksen) johdosta kieltää yksipuolisen tuomion täytäntöönpanon tai määrätä sen keskeyttäväksi (UL 2:13). Keskeytystä ei ole mahdollista hakea takaisinsaantikanteesta (tai valituksesta) irrallaan.

Kun lainvoimaisten tuomioiden ja lainvoimaa vailla olevan yksipuolisen tuomion täytäntöönpanoa ei voida estää edes vakuuden asettamisella, tästä seuraa luonnollisesti se itsestäänselvyys, että myöskään kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutus ei voi ko. tuomioiden täytäntöönpanoa koskevien UL:n säännösten nojalla tulla peruutetuksi. Toisaalta koska tuomioistuिन ei kiinteistöhypoteekkituomiota antaessaan voi määrätä UL 4:22:n mukaisesta ulosmittausvaikutuksesta, tuomioistuिन ei voi UL 2:13:n mukaisessa keskeytysmääräyksessä määrätä ulosmittausvaikutusta peruuntumaan.¹⁴⁷ UL 2:13 nojalla tuomioistuिन voi peruuttaa ainoastaan ulosottomiehen tekemiä täytäntöönpanotoimia.

Silloin kun kyseessä on *lainvoimaa vailla oleva (ei-yksipuolinen) maksutuomio*, sen täytäntöönkantavuudesta säädetään UL 2:5:ssä. Säännöksessä pidetään lähinnä silmällä tuomiota, jossa on asetettu *maksuvelvoite*.¹⁴⁸ Tästä huolimatta säännöksen voi nähdä koskevan periaatteessa myös sellaista suoritustuomiota, joka oikeuttaa ulosottomiehen panttikohteen realisointiin ja velkojan saamaan maksusuorituksen panttikohteen arvosta (realisointituloksesta).¹⁴⁹ Maksuvelvoitteen asettavan tuomion ja panttikohteen realisointiperusteena toimivan hypoteekkituomion välinen erohan on viime kädessä siinä, mikä vastaajan (velallisen ja toisaalta pantinantajan) varallisuus voi joutua täytäntöönpanon kohteeksi tuomion nojalla. Molemmissa tapauksissa on kuitenkin kyse velkojalla olevan saamisoikeuden tyydyttämisestä siirtämällä varallisuutta (rahaa) vastaajan varallisuuspiiristä kantajan varallisuuspiiriin.

UL 2:5:n mukaan lainvoimaa vailla olevan käräjäoikeuden *maksutuomion*

tiettyä merkitystä täytäntöönpanomenettelylle: velallisen on haettava ulosmittausta kuuden kuukauden kuluessa tuomion lainvoimaiseksi tulemisesta. Ks. *Välilmaa* 1994 s. 110–111.

¹⁴⁶ Ks. HE 2001:216 s. 71. Ks. myös *Wrede – Granfelt* II 1943 s. 76, *Lappalainen* DL 1987 s. 64 av. 8, *Lager* 1988 s. 85, *Halila – Havansi* 1986 s. 62, *Havansi* 1992b s. 82 ja *Välilmaa* 1994 s. 105.

¹⁴⁷ Tässäkin siis se, että ulosmittausvaikutus kytkeytyy nimenomaan hypoteekkituomion olemassaoloon ja seuraa tuomiosta ex lege, estää tuomioistuinta määräämstä ulosmittausvaikutuksesta.

¹⁴⁸ Maksuvelvoitteella tarkoitetaan UL:ssa velvoitetta raha- tai tavarasuoritukseen. Ks. UL 1:1.1:n 1-kohta.

¹⁴⁹ UL 4:22:n muutoksen (L 1.11.1996/792) esitöissä (HE 1996:92 s. 32) viitataan tätä maksuvelvoitetta koskevan lainvoimaa vailla olevan tuomion täytäntöönpanosäännöstä aikaisemmin vastanneeseen UL 3:7.1:een selvitetessä lainvoimaisuuden merkitystä tuomion täytäntöönpanomahdollisuuksiin.

perusteella ulosottomies voi toimittaa ulosmittauksen, jollei velallinen aseta vakuutta (panttia tai takausta) hakijan saatavasta, ulosottomaksusta ja mahdollisista täytäntöönpanokuluista.¹⁵⁰ Velallinen voi siis torjuntavakuudella estää ulosmittauksen, ja toisaalta asettamalla torjuntavakuuden hän voi myös saada jo toimitetun ulosmittauksen peruuntumaan. Ulosmitattua omaisuutta ei kuitenkaan saa myydä ilman velallisen suostumusta ennen kuin tuomio on saanut lainvoiman (jollei kyseessä ole nopeasti arvoaan menettävä tai suuria hoitokuluja aiheuttava omaisuus).¹⁵¹

Ei-yksipuolisen hypoteekkituomion osalta nousee tarkastelun kohteeksi ensinnäkin se, olisiko myös UL 4:22:n mukaisen ulosmittausvaikutuksen voimaantulo estettävissä UL 2:5:n mukaisella torjuntavakuudella.¹⁵² Tältä osin vastaus on varsin selkeä. UL 2:5 koskee nimenomaan *ulosottoportaassa tapahtuvan* ennakkollisen täytäntöönpanon torjumista.¹⁵³ Hypoteekkiasia ei edes teoriassa voi olla vireillä (tai tulla vireille) ulosottoviranomaisessa ennen kuin on olemassa hypoteekkituomio ulosmittausvaikutuksineen. Torjuntavakuuden asettaminen UL 2:5:n mukaisesti ulosottomiehelle tuomioon liittyvän ulosmittausvaikutuksen voimaantulon estämiseksi ei siten voi tulla kyseeseen. Toisaalta voidaan myös todeta, että kun kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutus on ex lege *automaattinen seuraus* kanteen hyväksyvistä tuomiosta, UL 4:22:n sisältökään ei viittaa siihen, että *ulosmittausvaikutuksen voimaantulo* voisi ylipäättään olla estettävissä torjuntavakuudella. Näin ollen kiinteistöhypoteekkituomio eroaa tavallisen maksuvelvoitteen asettavasta tuomiosta täytöntöönpanollisesti siten, että *pantinomistaja taikka henkilökohtainen velallinenkaan eivät voi estää hypoteekkituomion ulosmittausvaikutuksen voimaantuloa* samalla tavoin kuin henkilökohtaisen suoritustuomion nojalla tapahtuvaa ulosmittausta (suppeassa merkityksessä), ts. *asettamalla vakuutta hakijan saatavasta*.¹⁵⁴

UL 2:5:n mukainen torjuntavakuus estää ulosottotoimin tapahtuvan saatavaa vastaavien velallisen *varojen yksilöinnin, julistamisen ulosmita-*

¹⁵⁰ Torjuntavakuuksista laajemmin ks. *Koulu* 1988 s. 199–221 ja *Linna – Leppänen* 2003 s. 333–368.

¹⁵¹ Ks. *Välimaa* 1994 s. 84–95, *Havansi* 2000 s. 35 ja HE 2001:216 s. 68–69. – Jos tavallisen (siis ei-yksipuolisen) tuomion on antanut hovioikeus, tuomio oikeuttaa jo ennen lainvoimaa ulosottokohteen pakkorealisaatioon, mutta varojen tilitys edellyttää velkojavakuutta (UL 2:10).

¹⁵² Edellähän päädyttiin jo siihen, että tuomioistuin ei voi määrätä ulosmittausvaikutuksen voimaantulosta. Ks. jakso 6.3.1.

¹⁵³ Torjuntavakuus voidaan asettaa ulosottoviranomaisessa vireillä olevassa asiassa. Ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 337.

Ulosmittauksesta ei-lainvoimaisen tuomion nojalla voidaan käyttää nimitystä ennakkollinen ulosmittaus. Ennakollinen ulosmittaus tarkoittaa ulosmittausta nimenomaan suppeassa merkityksessä. Samalla ennakkollinen ulosmittaus on eräänlainen turvaava ulosmittaus. Ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 340 av. 85.

¹⁵⁴ Ks. myös *Välimaa* 1994 s. 53 av. 13 ja *Walin – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 186.

tuksi ja varojen säilymisen varmentamisen.¹⁵⁵ Toisaalta torjuntavakuus kuitenkin faktisesti myös merkitsee, että velallinen joutuu itse osoittamaan tiettyä omaisuuttaan tai ulkopuolisen antaman vakuuden vastamaan tuomiossa yksilöidystä saatavasta.¹⁵⁶ Torjuntavakuus siis lopulta johtaa tietyllä tavalla samoihin päämääriin kuin ulosmittaus suppeassa merkityksessä, ts. tietyn omaisuuden tai omaisuuspiirin erottamiseen ja varaamiseen tuomiossa yksilöidyn suoritusvastuun täytäntöönpanon varalta (velkojan aseman turvaamiseen).¹⁵⁷ Näin voidaan periaatteessa sanoa, että lainvoimaa vailla olevan tuomion täytäntöönpano voi UL:n mukaan aina de facto edetä tuomiossa vahvistetun saatavan täytäntöönpanon varalta tarvittavan omaisuuden yksilöintiin ja sen säilymisen varmentamiseen.

Kun kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutusta sen ex lege voimaantulosta johtuen ei ole mahdollista estää etukäteen UL 2:5:n mukaisellakaan torjuntavakuudella, tästä seuraa loogisesti kysymys, olisiko ulosmittausvaikutus peruutettavissa asettamalla vakuus tuomion antamisen jälkeen. Myönteisesti tähän mahdollisuuteen on suhtautunut *Linna – Leppänen*, jonka mukaan hypoteekkituomion velalliselle (tai pelkässä esinevastuussa olevalle) on syytä antaa samanlainen torjuntamahdollisuus kuin muidenkin maksutuomioiden osalta.¹⁵⁸ *Linna – Leppänen* perustelee kantaansa reaalilla syillä¹⁵⁹ ja sillä, että UL 2:5.1:ssä ei ole säädetty hypoteekkituomiota koskevasta poikkeuksesta. *Linna – Leppänen* on myös todennut, että ulosottokäytäntö on torjuntavakuuden asettamismahdollisuuden sallivalla kannalla. Myös *Välimaan* mukaan tappiopoulun tulisi aina (siis myös kiinteistöhypoteekkituomiotilanteessa) saada ulosmittaus peruuntumaan torjuntavakuuden asettamisella.¹⁶⁰

Linna – Leppäsen ja *Välimaan* esittämään kantaan nähden päinvastaisenkin lähtökohdan tueksi on löydettävissä argumentteja. Ensinnäkin on epäloogista, jos ulosmittausvaikutus voitaisiin välittömästi tuomion antamisen jälkeen tor-

¹⁵⁵ Ulosmittauksen (suppeassa merkityksessä) elementeistä ks. *Havansi* 2000 s. 76.

¹⁵⁶ Mikäli torjuntavakuudeksi annetaan esim. pankkitakaus, velallisen yksilöity vastuu omalla varallisuudellaan on välillistä, sillä takaus edellyttää yleensä vastavakuutta. Ainoastaan siinä tilanteessa, että ulkopuolinen asettaa torjuntavakuuden vaatimatta mitään vastavakuutta tai vaatimalla vastatakauksen, voidaan sanoa, että torjuntavakuus ei merkitse velallisen yksilöidyn omaisuuden varaamista edes välillisesti saatavan suorittamiseen.

¹⁵⁷ Mahdollisuuteen torjua ennakollinen ulosotto voidaan siten sanoa samalla kuuluvan, että vastapuolella on vastaavasti oikeus turvaavaan vakuuteen. – Huomattakoon, että itse asiassa torjuntapantti suojaa velkojaa jopa paremmin kuin ulosmittaus. Tämä johtuu siitä, että UL 3:43.2:n mukaan ulosottomiehelle asetettu pantti on samassa asemassa kuin vastapuolelle annettu pantti. Näin ollen torjuntapantti suojaa velkojaa myös kilpailevilta velkojilta, kun taas ulosmittaus suojaa lähinnä vain velalliselta itseltään. Ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 109.

¹⁵⁸ *Linna – Leppänen* 2003 s. 109 ja 338.

¹⁵⁹ Tällainen *Linna – Leppäsen* esittämä reaalinen syy on, että velallisella tulisi olla oikeus hakea hovioikeudesta muutosta ilman ulosmittaustilaa, jos hakijalla on oikeus vasta ennakolliseen ulosottoon.

¹⁶⁰ *Välimaa* 1994 s. 53 av. 13.

juntavakuuden asettamisella peruuttaa, vaikka UL 4:22:n mukaisen ulosmittausvaikutuksen voimaantuloa ei voida mitenkään (edes torjuntavakuudella) estää. Toiseksi ulosmittaustilan peruuttaminen johtaa myös kiinteistöä koskevien vallintarajoitusten lakkaamiseen, mikä esim. yhteiskiinnitystilanteessa mahdollistaisi muutokset (myös pantinhaltijan vahingoksi) kiinteistöjen vastuuporras-tuksessa tai kiinteistöjen muodostaman taloudellisen kokonaisuuden hajottami-sen.¹⁶¹ Edelleen voidaan todeta, että hypoteekkituomion hakeneen velkojan saatavan turvana on jo vakuus, jonka pantinantaja on panttaustoimella yksilöi-nyt täytäntöönpanon kohteeksi. Hypoteekkituomio tähtää nimenomaan tämän yksilöidyn panttikohteen realisointiin. Pantinhaltijalla on oikeus saada suoritus *kyseisen panttikohteen varallisuusarvosta* ja alivakuustilanteessa juuri sen suu-ruisena kuin esineen arvo realisointihetkellä on (hypoteekkituomion esine-sidonnaisuus). Ei voida myöskään pitää tarkoituksenmukaisena (esim. ottaen huomioon muiden velkojien edut), että suoritusvastuun vakuutena on saman-aikaisesti sekä alkuperäinen vakuus että torjuntavakuus.¹⁶²

Torjuntavakuuden asettamismahdollisuus merkitsisi käytännössä niin ikään, että hypoteekkituomiossa realisoitavaksi määrättyä panttikohdetta ei viime kä-dessä käytettäisikään saatavan suoritukseksi. Sen sijaan suoritus tapahtuisi torjuntavakuudesta,¹⁶³ mikäli muutoksenhaku ei menesty ja hypoteekkituomion osoittama suoritusvastuu pannaan täytäntöön (arg. UL 3:46). Näin ollen hypo-teekkituomiota ei pantaisikaan välttämättä täytäntöön sen sisältöisenä kuin se on.¹⁶⁴ Tällaisen tuomiosta poikkeamisen voi siten nähdä olevan myös tietyllä tavalla ristiriidassa täytäntöönpanoperusteen sitovuusperiaatteen kanssa.

¹⁶¹ Tällä seikalla on erityinen merkitys, jos torjuntavakuus peräytettäisiin takaisinsaannilla. Torjuntapantti takaisinsaannista ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 356.

¹⁶² Pantinhaltijahan ei voi olla velvollinen luopumaan alkuperäisestä pantistaan torjuntavakuu-desta huolimatta ennen kuin hänen saatavansa on maksettu tai lainvoimaisesti todettu, että hänellä ei ole oikeutta saada suoritusta panttikohteesta.

Kun torjuntapantti on samassa asemassa kuin vastapuolelle annettu pantti (UL 3:43.2), pantti suoja myös kilpailevia velkojia vastaan. Ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 109. Mikäli torjuntapant-timahdollisuus hypoteekkitilanteessa hyväksyttäisiin, tämä voisi tietyissä tilanteissa merkitä etuoikeudettomien velkojien aseman heikkenemistä. Näin voi olla esim. silloin, kun hypoteekki-tuomiossa vahvistettu saatava suoritettaisiin torjuntavakuudesta UL 3:46:n perusteella ja tuo-miossa yksilöity pantti vapautuisi tämän saatavan osalta panttivastuusta. Jos ko. kiinteistöpan-tti olisi vastuussa myös muista kuin hypoteekkituomiossa yksilöidyistä pantinhaltijan saatavista, pantinhaltija hyötyisi etuoikeudettomien velkojien kustannuksella, kun tuomiossa vahvistetun saatavan tultua maksetuksi torjuntavakuudesta kiinteistöpannti riittäisi nyt muidenkin pantinhalti-jan saatavien suoritukseksi. Torjuntapantti takaisinsaantimahdollisuus on kuitenkin omiaan estä-mään tällaisten tilanteiden syntyä.

¹⁶³ Asiallisesti tapahtuisi siis lopulta vakuuden vaihdos, mikä lähtökohtaisesti aina edellyttää pantinhaltijan suostumusta.

¹⁶⁴ Teoreettisesti torjuntavakuus hypoteekkitilanteessa siis tarkoittaisi sitä, että hypoteekkituo-mion asettama yksilöity realisointikäsky (riippumatta siitä, katsottaisiinko sen kohdistuvan pan-tinomistajaan vai ulosottomieheen) voitaisiin kokonaan sivuuttaa.

Kuten edellä todettiin, ulosmittauksen ja osaltaan myös torjuntavakuudenkin tarkoituksena on omaisuuden tai omaisuuspiirin erottaminen ja varaaaminen tuomiossa yksilöidyn suoritusvastuun täytäntöönpanemiseksi. Hypoteekkituomiotilanteessa omaisuuden osoittaminen saatavan suoritukseksi on kuitenkin tapahtunut jo etukäteen. Tuomio merkitsee tämän saatavan ja siitä vastaavan omaisuuden välisen vastuun toteamista. Torjuntavakuusmahdollisuus hypoteekkituomiotilanteessa tarkoittaisi, että tuomiossa suoritettavaksi määrätystä saatavasta määriteltäisiin vastaamaan myös uusi varallisuuskohde tai -massa. Tällaista tarvetta täytäntöönpanon varalta mahdollisesti tarvittavan varallisuuden uuteen yksilöintiin hypoteekkituomiotilanteessa ei kuitenkaan ole.

On myös syytä pitää mielessä, että panttivastuun ollessa kyseessä hakijan saaminen on oikeus saada tietty (kuitenkin enintään panttikiinteistön arvon mukainen) rahamäärä kiinteistön arvosta. Voidaan ylipäätään kysyä, onko mahdollista asettaa vakuus pantinhaltijan oikeudelle saada esim. 10 000 euron suuruinen maksu panttikiinteistöstä X. Torjuntavakuus merkitsisi vakuuden asettamista nimenomaan tällaisesta vastuusta.¹⁶⁵ Kyseessä olisi siis tarkkaan ottaen alkuperäisen panttivastuun vakuudeksi asetettu vakuus (pantti tai takaus). Panttivastuun vakuudeksi ei kuitenkaan voitane asettaa vakuutta.¹⁶⁶

Ylipäätään se, mikä hypoteekkituomiotilanteessa on saatava, josta vakuus olisi asettava, on ongelmallista. UL 2:5:n mukaan vakuuden tulee kattaa *hakijan saatava*. Hakijan saatavalla puolestaan tarkoitetaan UL:ssa ulosottooperusteessa vahvistettua pääomaa sekä ulosottooperusteen mukaisia korkoja ja muita kuluja (UL 1:1c). Hypoteekkituomion näkökulmasta tämä tarkoittaisi sitä, että vakuus olisi asetettava tuomiossa kiinteistöstä maksettavaksi määrätyistä rahamääristä. Kun hypoteekkituomiossa määrätään maksettavaksi esim. 10 000 euroa vakuutena olevan kiinteistön arvosta, em. säännösten valossa panttikohteen ulosmittauksen peruuttavan torjuntavakuuden määrän tulisi siis olla 10 000 euroa. Jos panttikiinteistön arvo kuitenkin olisi esim. vain 5 000 euroa, pantinhaltijalla olisi oikeus saada em. tuomion nojalla 10 000 euron suuruinen suoritus 5 000 euron arvoisesta kiinteistöstä. Ulosmittauksen estäväksi torjuntavakuudeksi tulisi tässäkin tilanteessa kuitenkin UL 2:5:n mukaan ilmeisesti vaatia ulosottooperusteessa vahvistettua saatavan pääomaa vastaava vakuus eli 10 000 euroa. Toisaalta tuomion tullessa lainvoimaiseksi, pantinhaltija ei kuitenkaan olisi oikeutettu 10 000 euron suuruiseen suoritukseen torjuntavakuudesta vaan kiinteistön arvon mukaiseen rahamäärään. Tällöin suoritusta ei voitaisi tehdä torjuntavakuudesta muuten kuin

¹⁶⁵ Kyse ei siis ole siitä, että saatava, josta torjuntavakuus tulisi asettaa, olisi esim. 10 000 euroa vaan nimenomaan 10 000 euroa panttikiinteistön X realisointituloksesta.

On myös syytä huomata, että hypoteekkituomiotilanteessa kiinteistön ulosmittausvaikutus ei ulotu esinekohtaisen suorituksensaantioikeuden ulkopuolelle velallisen muuhun varallisuuteen. Panttikohteen ulosmittauksen estävän torjuntavakuuden tulisi siis kattaa nimenomaan tämän esinekohtaisen suorituksensaantioikeuden määrä eikä esim. panttioikeuden causana mahdollisesti olevan henkilökohtaisen suorituksensaantioikeuden määrää.

¹⁶⁶ Tällaisen vakuuden olemassaololle ei ole olemassa perusteltua tarvetta; pantinhaltijahan saa aina juuri enintään pantin arvon mukaisen suorituksen alkuperäisestä pantista.

arvioimalla se vastaamaan alkuperäisen vakuuden arvoa.¹⁶⁷ Tätä ei kuitenkaan voida pitää asianmukaisena lähtökohtana, vaan pantinhaltijalla on oikeus täsmälleen panttikohteen arvon mukaiseen suoritukseen. Lausuttu osoittaa, että UL 2:5:n mukainen torjuntavakuusjärjestelmä ei erityisen hyvin istu hypoteekkituomiotilanteisiin.

Torjuntavakuustarkastelun yhteydessä on myös kysyttävä, mitkä ovat ulosmittausvaikutuksen edut pantinhaltijalle ja vastaavasti haitat pantinomistajalle. Pantinomistajan kannalta ulosmittaustilan haitat liittyvät lähinnä siihen, että hän ei voi luovuttaa panttikohdetta sivulliselle eikä toisaalta käyttää kiinteistöön mahdollisesti sisältyvää vapaata vakuuspotentiaalia uuden luoton vakuutena. Vastaavasti ulosmittaustilan edut pantinhaltijalle liittyvät siihen, että yhteiskiinnitystilanteessa pantinomistaja ei ulosmittauksen jälkeen enää voi vaikuttaa vastuuporrastukseen, kiinteistöön ei voida kirjata legaalisia panttioikeuksia, jotka menisivät pantinhaltijan kiinnityksen edelle,¹⁶⁸ ja pantista mahdollisesti kertyvä tuotto tulee panttioikeuden piiriin (ks. näistä ulosmittausvaikutuksen hyödyistä edellä jakso 6.3.2 b-kohta).

On myönnettävä, että pantinomistajan etu voisi joissain tilanteissa vaatia, että kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutus olisi peruutettavissa.¹⁶⁹ Toisaalta ulosmittausvaikutuksen peruuttamisesta voi aiheutua pantinhaltijalle haittaa ja eräissä tapauksissa jopa suoranaista vahinkoa. Tästä syystä ja muiden edellä esitettyjen perusteiden nojalla lieenee aiheellista lähteä siitä, että pantinomistaja ei voi saada kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutusta peruuntumaan hakemalla peruuttamista ulosottomieheltä välittömästi hypoteekkituomion antamisen jälkeen ja asettamalla torjuntavakuuden.¹⁷⁰ Lähtökohta on myös perintäprosessin tehokkuustavoitteen mukainen. Sitä tukee sekin, että UL 2:5 pitää torjuntavakuuden osalta leimallisesti silmällä nimenomaan normaalin henkilökohtaisen maksuvelvoitteen sisältävän tuomion täytäntöönpanon estä-

¹⁶⁷ Käytännössä on kuitenkin yleensä mahdotonta arvioida luotettavasti, mikä on se alkuperäisen pantin (esim. metsäkiinteistön) edustama rahamäärä, jonka velkoja lopulta olisi torjuntavakuuden arvosta oikeutettu saamaan. Tämä rahamäärä saadaan selville vain realisoimalla alkuperäinen panttikohde.

¹⁶⁸ Pantinhaltijan asema voisi muodostua epäedulliseksi erityisesti siinä tilanteessa, että torjuntavakuuden asettamisen ja ulosmittausvaikutuksen raukeamisen jälkeen kiinteistöön kirjattaisiin legaalinen panttioikeus (joka näin saisi etuoikeuden ennen kiinnitykseen perustuvia saamisia) ja torjuntavakuus peräytettäisiin myöhemmin takaisinsaannilla. Kuvattu tapahtumainkalku voisi johtaa siihen, että pantinhaltija ei saisikaan kiinteistöpannistä sitä suoritusta, jonka hän olisi saanut, jos ulosmittaus olisi pysynyt voimassa.

¹⁶⁹ Tällöin on muistettava, että joka tapauksessa pantinhaltija-velkoja voi pyytää ulosottomieheltä, että ulosmittaus peruutetaan. Mikäli ulosmittauksen peruuttamisesta ei voi olla vahinkoa pantinhaltijalle ja toisaalta ulosmittaustilasta aiheutuu pantinomistajalle kohtuutonta haittaa, pantinhaltijalla voidaan katsoa olevan velvollisuus myötävaikuttaa siihen, että pantinomistaja voi käyttää esim. panttikohteeseen sisältyvää vakuuspotentiaalia ja saada kiinteistöön vahvistetuksi uusia kiinnityksiä.

¹⁷⁰ Näin myös Ruotsissa *Walin – Gregow – Löfmarck* 1999 s. 83.

mistä ja toisaalta nimenomaan *ulosottoportaassa* tapahtuvien täytäntöönpanotoimien torjumista.

UL 2:5:n sisältöön ja lainsäädäntöhistoriaan liittyen on myös syytä huomata, että lainhakumenettelyn aikana *maksuvelvollisuuden määrävän* ulosotonhaltijan päätöksen osalta oli UL 3:17.1:n¹⁷¹ mukaan noudatettava vastaavia säännöksiä kuin alioikeuden tuomion osalta, ts. UL 2:5:ää tuolloin vastannutta UL 3:7.1:a.¹⁷² Näin ollen maksuvelvollisuuden määrävän lainhakupäätöksen ollessa kyseessä torjuntavakuuden asettaminen oli selkeästi mahdollista. Sen sijaan *kiinteistölainhaun osalta säädettiin UL 3:17.2:ssa*¹⁷³ *erikseen*, että ulosotonhaltijan ulosmitatuksi julistamaa kiinteistöä ei saanut myydä ennen kuin päätös oli lainvoimainen.¹⁷⁴ Tämä UL 3:17.2 olisi ollut tarpeeton, mikäli nykyistä UL 2:5:ää vastannutta UL 3:7.1:a (L 18.5.1973/389) torjuntavakuuden asettamismahdollisuuksineen olisi sovellettu sellaisenaan myös kiinteistöhypoteekkilainhakupäätökseen; UL 3:7.1:han sisälsi jo tuolloin erikseen myös kiellon myydä ulosmitattua omaisuutta ennen tuomion lainvoimaisuutta. Käytännössä UL 3:17 siis tarkoitti, että torjuntavakuusäytäntely ei koskenut ulosotonhaltijan hypoteekkipäätökseen liittyvää ulosmittausmääräystä.

Kun lainhakumenettely lakkautettiin 1.12.1993 lukien, ei ilmeisesti kiinnitetty huomiota siihen, että hypoteekkilainhakupäätöksen täytäntöönpantavuutta koski oma säännöksensä (UL 3:17.2). Lainsäätäjän tarkoituksena ei kuitenkaan liene (ainakaan tietoisesti) ollut muuttaa aikaisempaa oikeustilaa, joka teki eron tavallisen maksuvelvollisuutta koskevan lainvoimaa vailla olevan ratkaisun täytäntöönpantavuuden (ml. torjuntavakuuden käyttömahdollisuus) ja toisaalta lainvoimaa vailla olevan ulosmittausvaikutuksen sisältävän kiinteistöhypoteekkiratkaisun täytäntöönpantavuuden välillä.

¹⁷¹ Säännös kumottiin vasta lailla 1.11.1996/792.

¹⁷² Ks. *Wrede* 1927 s. 229 ja *Ellilä* 1970 s. 231. Kumottu UL 3:7.1 kuului seuraavasti: ”Milloin alioikeuden tai hovioikeuden ensimmäisenä oikeusasteena antamaan päätökseen tai tuomioon, jossa joku on veloitettu toiselle jotakin maksamaan, haetaan muutosta, saa ulosottomies ilman ulosotonhaltijan määräystä toimittaa ulosmittauksen velalliselta, jollei tämä aseta panttia tai takausta maksettavaksi tuomitusta määrästä. Ulosmitattua omaisuutta ei kuitenkaan ilman velallisen suostumusta saa myydä ennen kuin tuomio on saanut lainvoiman. Mikäli omaisuus on pilaantuvaa, pian häviävää, arvossaan nopeasti alenevaa tai kovin kallishoitoista, ulosottomiehen tulee, jos velkoja pyytää ja asettaa vakuuden kuluista ja vahingosta, toimittaa omaisuuden myyminen.”

¹⁷³ Tämäkin säännös kumottiin niin ikään vasta lailla 1.11.1996/792, kun ulosotonhaltijaorgaani lakkautettiin.

¹⁷⁴ Kokonaisuudessaan alkuperäinen UL 3:17.1 kuului seuraavasti: ”Kun on pantava täytäntöön ulosotonhaltijan päätös, jolla maksuvelvollisuus on jollekulle määrätty, noudatettakoon mitä edellä on säädetty alioikeuden sellaisessa tapauksessa antamasta tuomiosta”, ja 2 momentti: ”Jos ulosotonhaltija on julistanut kiinteän omaisuuden ulosmitatuksi, niin kuin 2 luvun 17 §:ssä on sanottu, älköön sitä myytäkö ennenkuin päätös on saanut laillisen voiman.”

Edellä lausutusta näyttäisi seuraavan myös, että vaikka automaattinen ulosmittausvaikutus olisi rauennutkin, pantinomistaja tai velallinen eivät tällöinkään voisi estää panttikohteen uutta ulosmittausta hypoteekkituomion nojalla asettamalla vakuuden hakijan saatavasta. Tämä johtuu siitä, että uudenkaan ulosmittauksen vaikutus ei eroa millään tavalla jo alun perin tuomioon liittyneestä ulosmittauksesta. Vaikka pantinomistaja ei voisiakaan estää panttikohteen ulosmittausta hypoteekkituomion perusteella, hypoteekkituomionkaan nojalla panttikohdetta ei kuitenkaan voida realisoida ennen kuin tuomio on saanut lainvoiman.

Silloin kun hypoteekkituomiossa saatava on määrätty maksettavaksi aluksesta, ilma-aluksesta tai AutoKiinL:n mukaisesta kiinnitetystä panttikohteesta, tuomioiden täytäntöönpantavuutta sääteleviä edellä selostettuja periaatteita voitaneen soveltaa myös ko. tuomioihin, vaikka niihin ei liitykään automaattista ulosmittausvaikutusta. Tällöinkin lienee siis lähdeittävä siitä, että pantinomistaja ei voi asettamalla erillistä vakuutta estää ulosottomiestä julistamasta hypoteekkituomiossa nimettyä panttikohdetta ulosmitatuksi lainvoimaa vailla olevan tuomion nojalla. Kyseinen panttikohde on jo etukäteen yksilöity mahdollisen täytäntöönpanon kohteeksi, ja se on hakijan saamisoikeuden vakuutena. Tällöin erillisen vakuuden asettaminen panttikohteen ulosmittauksen estämiseksi johtaisi vain kahdenkertaiseen vakuuteen.¹⁷⁵

Toisaalta se seikka, että saamisoikeuden vakuutena on jo alun perin panttiesine, ei voi tarkoittaa myöskään, että vakuuden olemassaolo sellaisenaan automaattisesti estäisi sen ulosmitatuksi julistamisen. Tämähän johtaisi siihen, että panttikohteeseen kohdistuvaa täytäntöönpanoa ei voitaisi milloinkaan aloittaa (eli toimittaa ulosmittausta suppeassa merkityksessä) muuta kuin lainvoimaisen tuomion perusteella. Ulosmittauksen toimittaminen (suppeassa merkityksessä) voi kuitenkin olla pantinhaltijan kannalta merkityksellistä, koska (kuten edellä todettiin) ulosmittaus vaikuttaa mm. siihen, että ulosmittauksesta lukien panttikohteesta mahdollisesti tuleva tuotto kuuluu pantinhaltijoille.¹⁷⁶ Tällöin pantinhaltijalla on intressi saada kohde ulosmitatuksi mahdollisimman nopeasti.

Tarkasteltaessa lainvoimaisuuden vaikutusta hypoteekkituomion täytäntöönpantavuuteen nousee esille kysymys myös siitä, voisiko pantinhaltija joutua korvausvelvolliseksi UL 4:22:n mukaisen ulosmittausvaikutuksen pantinomistajalle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, jos kiinteistöhypoteekkituomio

¹⁷⁵ Aluksen, ilma-aluksen tai AutoKiinL:n mukaisen panttikohteen ulosmittaus (suppeassa mielessä) ei myöskään tarkoita, että panttikohteen käyttämistä edellyttävä pantinomistajan tulonhankintatoiminta keskeytyisi. Ulosmittauksen julkivarmistuskeinona on em. panttikohteiden osalta kirjaus asianomaiseen rekisteriin (UL 4:28.3), jolloin esineen hallinta voi säilyä omistajalla. Lisäksi ylipäättään muunkaan irtaimen esineen ulosmittauksen ei välttämättä tarvitse merkitä esineen hallinnan siirtämistä pois velalliselta. Ks. *Havansi* 2000 s. 81–82.

¹⁷⁶ Ts. ulosmittaus vaikuttaa panttikohteesta täytäntöönpanossa saatavan suorituksen suuruuteen. AutoKiinL:n mukaisten kiinnitysten osalta ulosmittaus vaikuttaa myös siihen, miltä ajalta velkojan saatavan korko saa etuoikeuden. Ks. edellä av. 103.

kumotaan tai se muuten muuttuu niin, että ulosmittausvaikutus lakkaa. Kuten todettua, ulosmittausvaikutus merkitsee täytäntöönpanoon kuuluvan elementin liittymistä jo tuomioon. UL 2:17:n mukaan täytäntöönpanon hakija on velvollinen korvaamaan täytäntöönpanosta aiheutuneet vahingot, jos täytäntöönpano peruutetaan tuomion kumoamisen tai muuttamisen vuoksi.¹⁷⁷ Periaatteessa olisi siis ajateltavissa, että pantinhaltija-kantaja voisi olla UL 2:17:n mukaisesti korvausvelvollinen ulosmittausvaikutuksen mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

Perustelluinta on kuitenkin lähteä siitä, että UL 2:17:n mukainen korvausvelvollisuus ei voi koskea UL 4:22:n mukaisen ulosmittausvaikutuksen mahdollisesti synnyttämiä vahinkoja. Kun ulosmittausvaikutus on automaattinen seuraus kanteen hyväksyvistä tuomiosta ja kun hypoteekkikanne on esim. puhtaan esinevastuun tilanteessa pantinhaltijan ainoa keino täytäntöönpanoperusteen saamiseksi ja varsinaisen täytäntöönpanon käynnistämiseksi, olisi kohtuutonta, jos pelkästään jo täytäntöönpanoperusteen hankkiminen voisi johtaa UL 2:17:n nojalla korvausvastuuseen. Lisäksi on huomattava, että UL 2:17 koskee nimenomaan *hakijan* korvausvelvollisuutta. UL 1:1b.1:n 1-kohdan mukaan UL:ssa hakijalla tarkoitetaan sitä, joka on hakenut täytäntöönpanoa. Pelkkää hypoteekkioikeudenkäyntiä ja -tuomiota ei voida vielä pitää varsinaisena täytäntöönpanon hakemisena, vaan täytäntöönpanon hakeminen tarkoittaa hypoteekkiasiasakin nimenomaan *ulosottomiehelle tehtyä* täytäntöönpanohakemusta. Näin ollen tämäkin seikka puoltaa selkeästi lähtökohtaa, että hypoteekkituomioon liittyvä ulosmittausvaikutus ei voi johtaa UL 2:17:n mukaiseen vahingonkorvausvelvollisuuteen tuomion mahdollisesti myöhemmin kumoutuessa ja ulosmittausvaikutuksen lakatessa.

6.5.2 Tuomion täytäntöönkantavuus pantinantajan seuraajia kohtaan

Silloin kun täytäntöönpano kohdistuu hypoteekkituomiossa nimettyyn vastaajaan, joka myös täytäntöönpanovaiheessa on edelleen panttikohteen omistaja, tuomion täytäntöönkantavuuden henkilölliseen ulottuvuuteen ei liity ongelmia; tuomio on luonnollisesti täytäntöönkantavissa ulosotoperusteissa nimettyä vastaajaa kohtaan.¹⁷⁸ Kun ulosmittausvaikutus on rauennut, pantinomistajan disponointivaltaa eivät kuitenkaan enää rajoita UL 4:30:n mukaiset ulosmit-

¹⁷⁷ Hakijan vahingonkorvausvastuusta ks. *Linna – Leppänen* 2003 s. 138–140.

¹⁷⁸ Ulosotto-oikeudessa noudatettava pääsääntö on, että täytäntöönpanoon voidaan ryhtyä vain sitä henkilöä vastaan, joka yksiselitteisesti ja täsmällisesti on nimetty ulosotoperusteissa. Ks. *Koulu* 1986 s. 517, *Heuman* 1987 s. 89, *Jauernig* 1999b s. 3, *Falkanger – Flock – Waaler* I 2002 s. 205–206 ja *Linna – Leppänen* 2003 s. 64. Asiavaltuus ulosotossa siis ilmenee lähtökohtaisesti ulosotoperusteesta. Ks. myös *Ellilä* 1970 s. 185.

tauksen oikeusvaikutukset. Näin ollen pantinomistaja voi luovuttaa panttikiinteistön, joka on häntä vastaan ajetun hypoteekikkanteen perusteella määrätty käytettäväksi velkojan saatavan suoritukseksi. Lähinnä tällöin aktualisoituu kysymys entistä omistajaa vastaan annetun tuomion täytäntöönpantavuudesta *uutta omistajaa* vastaan.¹⁷⁹

Vaikka hypoteekkituomion voi nähdä tähtäävän tietyn, jo tuomiossa yksilöidyn panttikohteen realisointiin, täytäntöönpanossa vallitsee kaksiasianosaissuhde.¹⁸⁰ Täytäntöönpano kohdistuu (vaikuttaessaan vastaajan varallisuusasemaan) aina tiettyä henkilöä vastaan. Näin ollen myös hypoteekkituomion täytäntöönpanossa joudutaan selvittämään, ketä vastaan tuomioistuimen antama tuomio on täytäntöönpantavissa (tai oikeammin: kuka käyttää vastaajapuhevaltaa panttikohteen osalta täytäntöönpanossa).

Kuten edellä jo todettiin, tuomion täytäntöönpantavuus (eli täytäntöönpanokelpoisuus) ei seuraa käsitteellisesti tuomion oikeusvoimasta, vaan ne ovat eri asioita.¹⁸¹ Kiinteistöhypoteekkituomion täytäntöönpanokelpoisuuden henkilölistä ulottuvuutta tarkasteltaessa onkin syytä erottaa paitsi *panttioikeuden sitovuus* pantinantajan seuraajiin nähden myös yhtäältä *hypoteekkituomion sitovuus* ja toisaalta *hypoteekkituomion täytäntöönpanollinen sitovuus* (*täytäntöönpantavuus*) sellaisia seuraajia kohtaan, joita ei tuomiossa ole nimetty vastaajiksi. Nämä eri sitovuudet liittyvät toisiinsa, mutta tietyn sidonnaisuuden olemassaoloa ei välttämättä voida johtaa jonkin toisen sidonnaisuuden olemassaolosta.

Itse panttioikeuden osalta voidaan toistaa jo useasti tässäkin tutkimuksessa

¹⁷⁹ Ks. tästä problematiikasta myös *von Eyben* 1980 s. 439–441. – *Koulu* 1986 s. 517–518 on käyttänyt ilmaisua ”ulosottooperusteen objektiivinen ulottuvuus” kuvaamaan kysymystä rajoittamattoman tai rajoitetun ulosottooperusteen täytäntöönpantavuudesta rajoitetusti eli esinevastuusesti sellaista esineen uutta omistajaa vastaan, joka ei ole ulosottooperusteen tappiupuoli. Subjektiivisessa ulottuvuudessa on *Koulun* mukaan puolestaan kyse ulosottooperusteen ulottumisesta rajoittamattomana jonkun toisen kuin ulosottooperusteessa ilmoitetun henkilötahon varallisuuteen nähden.

Saksassa täytäntöönpanoklausuulilla (*Vollstreckungsklausel*) on erityinen merkitys tilanteissa, joissa velkoja tai velallinen on tuomion antamisen jälkeen vaihtunut. Erityisessä täytäntöönpanoklausuulissa (ns. *die titelübertragende Klausel*) voidaan nimetä uusi velkoja tai velallinen, jolloin klausuulilla on myös konstitutiivinen vaikutus; klausuuli on tällöin enemmän kuin pelkkä todistus tuomion täytäntöönpantavuudesta. Ks. *Jauernig* 1999b s. 25–26 ja *Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann* 2001 s. 1791–1795.

Todettakoon, että voittopuolella ulosottooperusteen siirtymiskelpoisuus on pääsääntö. Ks. *Ellilä* 1970 s. 186, *Olivecrona* 1978 s. 55, *Halila – Havansi* 1986 s. 63, *Koulu* 1988 s. 52–54 ja *Linna – Leppänen* 2003 s. 141. Pantinhaltija-velkoja voi siis luovuttaa hypoteekkituomiossa yksilöidyn saamisoikeutensa ja sen turvaaman panttioikeuden, jolloin seuraaja saa hyväkseen myös hypoteekkituomion.

¹⁸⁰ Ks. kaksiasianosaissuhteesta ulosotossa *Ellilä* 1970 s. 180–181, *Gregow* 1987 s. 20 ja *Linna – Hupli* LM 2001 s. 606.

¹⁸¹ Ks. edellä av. 129 ja sen yhteydessä lausuttu.

todettu perussääntö (joka kiinteistöjen osalta käy ilmi suoraan laistakin, ks. MK 17:5.2), että pätevästi perustettu *panttioikeus sitoo kaikkia panttikohteen uusia omistajia* (pantinantajan seuraajia). Hypoteekkituomion henkilöllisessä sitovuudessa on puolestaan kyse tuomion oikeusvoiman subjektiivisesta ulottuvuudesta. Kuten edellä asialegitimaatiokysymyksiä selvitetäessä todettiin (jakso 4.3.4.2), MK 13:11.2:n asialegitimaatiosäännöksen mukaan kiinteistöhypoteekkikannetta voidaan aina ajaa lainhuudonhaltijaa vastaan, vaikka panttikohde olisi luovutettu uudelle omistajalle. Ainoastaan silloin kun luovutus on tapahtunut *ennen kanteen vireilletuloa*, myös uusi omistaja on haastettava vastaajaksi oikeudenkäyntiin. Tämä asialegitimaation poikkeuksellinen järjestely – mahdollistaessaan kanteen ajamisen lainhuudonhaltijaa vastaan uutta omistajaa sitovin vaikutuksin, vaikka kiinteistö luovutettaisiin *oikeudenkäynnin aikana* – merkitsee muun ohella sitä, että lainhuudonhaltijaa vastaan annettu hypoteekkituomio sitoo myös kiinteistön myöhempää omistajaa, *vaikka luovutus olisi tapahtunut vasta oikeudenkäynnin päätyttyä*.¹⁸²

Perusteltaessa kiinteistöhypoteekkituomion sitovuutta luovutuksensaajaa kohtaan MK 13:11.2:n asialegitimaatiosäännöksellä on kuitenkin syytä panna merkille, että säännöksessä ei erikseen huomioida tilannetta, jossa kannetta on ajettu saantoaan huudattamatonta luovutuksensaajaa vastaan ja tämä luovuttaa kiinteistön kanteen vireillä ollessa edelleen uudelle omistajalle. Koska MK 13:11.2:ssa asialegitimaation säilyminen koko oikeudenkäynnin ajan koskee ainoastaan lainhuudonhaltijaa, lähdettiin edellä jaksossa 4.3.4.2 siitä, että tällainen saantoaan lainhuudattamatonta aikaisempi omistaja menettää oikeudenkäynnin aikana tapahtuneen panttikiinteistön omistajanvaihdon seurauksena asialegitimaationsa. Kantajan on tällöin kutsuttava uusi omistaja OK 12:5a.3:n mukaisesti vastaajaksi prosessiin.¹⁸³ Tässä tilanteessa yksinomaan entistä omistajaa vastaan annettu tuomio ei siis sido kiinteistön oikeudenkäynnin aikana omistukseensa saanutta uutta omistajaa. Tällöin tuomion sitovuutta tuomion antamisen jälkeenkään kiinteistön omistukseensa saanutta vastaan ei voida perustella suoraan MK 13:11.2:n asialegitimaatiosääntelyllä. Mikäli uusi omistaja kutsutaan vastaajaksi oikeudenkäyntiin ja tuomio annetaan häntä vastaan, tuomion sitovuuskysymyksessä uuden omistajan tuomion antamisen jälkeisiin seuraajiin voidaan kuitenkin nojautua yleisiin oikeusvoimaoppeihin.¹⁸⁴ Niiden mukaan siviilituomion

¹⁸² Ts. hypoteekkituomion oikeusvoima ulottuu kiinteistön uuteen omistajaan. Ks. *Gregow* 1987 s. 468.

¹⁸³ Sama on tilanne, jos kannetta on ajettu lainhuudonhaltijaa vastaan ja tämä oikeudenkäynnin aikana on luovuttanut panttikiinteistön uudelle omistajalle, joka saa kiinteistöön lainhuudon ennen tuomion antamista.

¹⁸⁴ Näin myös siinä tilanteessa, että kanteen vireillä ollessa luovutuksensaajalle on myönnetty lainhuuto ja aikaisempi lainhuudonhaltija-kiinteistönomistaja on menettänyt asiavaltuutensa. Tällöinhän uusi lainhuudonhaltija on kutsuttava vastaajaksi oikeudenkäyntiin, jotta tuomio sitoisi myös häntä. Ks. edellä jakso 4.3.4.2.

oikeusvoima ulottuu asianosaisen seuraajiin silloin, kun seuraanto on tapahtunut lainvoimaisen tuomion antamisen jälkeen.¹⁸⁵

Edellä olevan tarkastelun pohjalta voidaan lähestyä lopulta alussa esitettyä peruskysymystä eli hypoteekkituomion täytäntöönpantavuuden ulottuvuutta. Tuomion täytäntöönpantavuus edellyttää, että tuomio sitoo sitä pantinantajan seuraajaa, jota vastaan se pannaan täytäntöön.¹⁸⁶ Koska tuomion oikeusvoima ja tuomion täytäntöönpantavuus ovat eri asioita, tuomion oikeussubjektia sitovasta vaikutuksesta ei kuitenkaan välttämättä seuraa, että tuomio olisi myös pantavissa täytäntöön ko. oikeussubjektia vastaan.¹⁸⁷ Koska MK 13:11.2:n mukaan asialegitimoitua vastaan annettu hypoteekkituomio sitoo (joko suoraan MK 13:11.2:n nojalla tai yleisten oikeusvoimaoppien perusteella) kaikkia niitä, jotka ovat saaneet kiinteistön omistukseensa tuomion antamisen jälkeen, merkitsee tämä kuitenkin tuomion täytäntöönpantavuuden edellytyksenä olevan tuomion sitovuusvaatimuksen täyttymistä.

Hypoteekkituomion täytäntöönpantavuus uutta omistajaa vastaan on seurausta *panttioikeuden sitovuudesta pantinantajan seuraajiin nähden, ts. panttioikeuden suojafunktiosta*. Koska panttioikeus on voimassa kaikkia panttikohteen myöhempiä omistajia kohtaan, panttikohde on myös realisoitavissa sen omistussuhteista riippumatta. Realisoiminen kuitenkin edellyttää, että on olemassa täytäntöönpanoperuste, joka sitoo oikeusvoimaisesti¹⁸⁸ täytäntöönpanossa vastaajana olevaa kiinteistön omistajaa. Kun hypoteekkituomio sitoo oikeusvoimaisesti kiinteistön myöhempiä omistajia ja kun panttioikeuden sitovuus merkitsee, että panttikohde on realisoitavissa sen omistussuhteista riippumatta, kiinteistöhypoteekkituomio on pantavissa täytäntöön myös täytäntöönpanoperusteessa nimeämätöntä mutta perusteen sitomaa luovutuksensaajaa vastaan.¹⁸⁹

¹⁸⁵ Ks. Tirkkonen 1933 s. 361, Eckhoff 1945 s. 156, Hassler 1963 s. 187, Tirkkonen II 1977 s. 302, Ekelöf – Bylund – Boman III 1998 s. 147, Lappalainen II 2001 s. 473 ja Lindell 2003 s. 327.

¹⁸⁶ Sikäli kun on kyse lainvoimaa vailla olevan (yksipuolisen) tuomion täytäntöönpanosta, tuomion uutta omistajaa sitova vaikutus edellyttää, että tuomion oikeusvoimavaikutus ulottuisi uuteen omistajaan, jos tuomio olisi lainvoimainen. Kiinteistöhypoteekkituomion ulosmittausvaikutuksen lakkaaminen ja siten myös pantinomistajan mahdollisuus luovuttaa tuomion antamisen jälkeen panttikohde uudelle omistajalle tulevat käytännössä kyseeseen vasta tuomion tultua lainvoimaiseksi. Näin ollen täytäntöönpano lainvoimaa vailla olevan tuomion perusteella ei de facto yleensä voi aktualisoitua sellaisia luovutuksensaajia vastaan, jotka olisivat saaneet pantti-kiinteistön omistukseensa tuomion antamisen jälkeen.

¹⁸⁷ Ks. Halila – Havansi 1986 s. 64 ja Lappalainen II 2001 s. 479 av. 254.

¹⁸⁸ Vaihtoehtoisesti kyseeseen voi tulla tilanne, jossa jutussa on annettu lainvoimaa (ja siten oikeusvoimaakin) vailla oleva yksipuolinen tuomio ja edelleen vireillä olevan jutun lis pendens -vaikutus estää ajamasta uutta kannetta häntä vastaan; ts. tuomion oikeusvoimavaikutus ulottuisi omistajaa vastaan, mikäli tuomio olisi lainvoimainen. Lis pendens -vaikutuksen ja oikeusvoimavaikutuksen subjektiiviset ulottuvuudet ovat periaatteessa identtiset. Ks. Ekelöf – Bylund – Boman III 1998 s. 175.

¹⁸⁹ Ks. Ollinen II 1939 s. 93–94 av. 16, von Eyben 1980 s. 440, Halila – Havansi 1986 s. 65,

Täytäntöönpantavuuden osalta hypoteekkituomio siis eroaa selkeästi vastaajan vaihtumistilanteesta tavallisesta henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvasta tuomiosta: Henkilökohtaisen velallisen vaihdos erityisseuraantona vaatii velkojan luvan. Velkojan luvasta puolestaan seuraa ulosottoperusteen raukeaminen, kun uutta velallista ei ole ulosottoperusteessa tuomittu.¹⁹⁰ Sen sijaan vaihdos panttikohteen omistuksessa voi tapahtua pantinhaltijan luvatta eikä aiheuta ulosottoperusteen raukeamista, vaikka uutta omistajaa ei olekaan ulosottoperusteessa tuomittu.

Lähtökohtaa, jonka mukaan panttikiinteistön luovutuksella ei ole vaikutusta mahdollisuuteen ulosmitata kiinteistö uudelleen aikaisempaa omistajaa vastaan annetun hypoteekkituomion perusteella, ei siis suoraan voida perustella yleisillä tuomion oikeusvoimaopeilla. Näin siitäkkin huolimatta, että oikeusvoimaoppien yhtenä kulmakivenä on, että siviilituomion oikeusvoima ulottuu asianosaisen seuraajiin silloin, kun seuraanto on tapahtunut lainvoimaisen tuomion antamisen jälkeen (*post rem judicatum*).¹⁹¹ Kun seuraaja on sidottu tuomion oikeusvoimaan, tuomion voitaisiin sanoa olevan täytäntöönpantavissa myös häntä vastaan. Koska täytäntöönpantavuus ei kuitenkaan seuraa ehdottomasti oikeusvoimasta, oikeusvoimavaikutuksen ulottuminen asianosaisen seuraajaan on ai-noastaan edellytys tuomion täytäntöönpantavuudelle. Varsinainen syy täytäntöönpantavuuteen on näin ollen se, että uudet omistajat ovat sidottuja pantti-oikeuteen ja sen sisältämään realisointielementtiin.¹⁹²

Koulu 1986 s. 525, *Gregow* 1987 s. 63. Samoin *Linna – Leppänen* 2003 s. 143, jossa hypoteekkituomion täytäntöönpantavuutta perustellaan UL 4:26.1:lla.

Norjassa *TvangsL*:ssa on nimenomainen säännös (4-11), jonka mukaan panttioikeutta koskeva täytäntöönpanoperuste sitoo myös panttikohteen myöhempää omistajaa. Ks. siitä *Falkanger – Flock – Waaler I* 2002 s. 215–218.

Ks. myös *Gregow* 1996 s. 96, joka on todennut että ”[n]är en fordran på grund av särskild förmånsrätt har fastställts att utgå ur viss egendom, t.ex. i lösöre på grund av panträtt, anses exekutionstiteln kunna användas för verkställighet, dvs. genom utmätning, även mot ny ägare till egendomen, om denna överläts. Detta gäller även i fråga om betalningsfastställelse i fast egendom m.m. i fall då utmätningens verkan har förfallit till följd av underlåthet att begära exekutiv försäljning inom föreskriven tid”.

¹⁹⁰ Ks. *Hassler* 1960 s. 55, *Halila – Havansi* 1986 s. 64 ja *Töyrylä* 1994 s. 162.

¹⁹¹ Vrt. kuitenkin HE 1996:92 s. 34, jossa UL 4:22:n muutoksen perusteluissa todetaan, että negatiivinen oikeusvoimavaikutus ”– – merkitsee sitä, että kannetta, joka on lainvoimaisella tuomiolla ratkaistu, ei saa ottaa enää uudelleen tutkittavaksi. *Niin kauan kun kiinteistö pysyy samalla omistajalla*, sanottu oikeusvoimavaikutus estää asian uudelleen tutkimisen”. (Kurs. tässä.) Perustelulauseuma on varsin löysästi kirjoitettu. Siitä on mahdollista tehdä se johtopäätös, että sitten kun panttikiinteistö on siirtynyt tuomion antamisen jälkeen uudelle omistajalle, suoritusvaatimus voitaisiin tutkia uudelleen. Tätä lähtökohtaa ei kuitenkaan voida pitää oikeana, vaan tuomion negatiivinen oikeusvoimavaikutus ulottuu myös kaikkiin niihin seuraajiin, joille pantattu kiinteistö on mahdollisesti luovutettu tuomion antamisen jälkeen.

¹⁹² *Havansi* 1996a s. 316–317 on tässä yhteydessä viitannut myös UL 4:26:ään sen perusteluna, että mahdollinen omistusoikeuden jälkipäätöksen muutos ei vaikuta esinevastuuperusteiseen ulosmittauskelpoisuuteen. UL 4:26:stä käy ilmi, että mikäli saatavan vakuutena on kiinteistö-panttioikeus, kiinteistö saadaan ulosmitata tällaisesta lainhuudonhaltijan saatavasta, vaikka kiin-

Kulkuneuvokiinnitysten osalta kysymys hypoteekkituomion täytäntöön-pantavuudesta uutta omistajaa vastaan on sikäli merkityksellinen, että ko. panttikohteita koskeviin tuomioihin ei liity automaattista ulosmit-tausvaikutusta eikä sen mukanaan tuomaa luovutusrajoitusta heti tuo-miosta lukien. Näin ollen panttikohteen omistussuhde voi tuomion anta-misen jälkeen rajoituksetta muuttua. Kulkuneuvokiinnitykseen perustu-va esinekohtainen hypoteekkituomio, jossa vastaajaksi on nimetty pantti-kohteen aikaisempi omistaja, voidaan panna täytäntöön myös panttikoh-teen uutta omistajaa vastaan. Tätä voidaan perustella sillä, että (kuten edellä jaksossa 4.3.4.3 todettiin) kulkuneuvokiinnitystenkin ollessa ky-seessä hypoteekkituomion voidaan ajaa rekisteriin merkittyä omistajaa vastaan niin kauan, kunnes uusi omistaja hakee omistusoikeutensa kir-jaamista. Rekisteriin merkittyä omistajaa vastaan annettu tuomio siis sitoo uutta omistajaa, mikäli hän ei ole rekisteröinyt omistusoikeuttaan ao. rekisteriin ennen tuomion antamista. Omistajaa vastaan annettun tuo-mion on siten sidottava myös sellaista luovutuksensaajaa, joka tulee panttikohteen omistajaksi vasta tuomion antamisen jälkeen.¹⁹³ Näin tuo-mion täytäntöönkantavuuden edellytyksenä oleva oikeusvoiman sitovuuden vaatimus täyttyy. Rekisteriin merkittyä entistä omistajaa vastaan annettun tuomion täytäntöönkantavuus panttikohteen uutta omistajaa vas-taan perustuu samoin kuin kiinteistöpannioikeudenkin osalta siihen, että *pannioikeus realisointioikeuksineen* sitoo uuttakin luovutuksensaajaa.

Sen sijaan yrityskiinnitysvakuuden antajaa vastaan annettu tuomio ei sido sitä, jolle kiinnityksen alaista omaisuutta on mahdollisesti luovutet-tu YrKiinL 9.3 §:n mukaisesti niin, että yrityskiinnitys pysyy voimassa.

teistön omistusoikeus olisikin siirtynyt uudelle omistajalle ja uusi omistaja tekisi tästä väitteen. UL 4:26 ei kuitenkaan nimenomaisesti koske ulosottoperusteessa nimettyä pantinomistajaa vas-taan annettun tuomion täytäntöönpanokelpoisuutta luovutuksensaajaa kohtaan vaan kiinteistön kuulumista täytäntöönpanon kohteena olevan velallisen omaisuuspiiriin ja täytäntöönpanon koh-teeksi. Panttioikeuden osalta säännöksen taustalla on sama periaate (ts. omistuksenvaihdosten vaikutuksettomuus panttioikeuteen), johon hypoteekkituomionkin täytäntöönkantavuus tuomios-sa nimetyn vastaajan seuraajaa vastaan perustuu. Nimenomaan panttioikeuden uuttakin omistajaa sitovasta vaikutuksesta seuraa, että panttina oleva kiinteistö voidaan ulosmitata edelleen muodol-lista omistajaa vastaan annettun tuomion nojalla hänen ko. panttioikeuden turvaamasta velastaan, vaikka panttikohteen materiaallinen omistusoikeus olisi jo uudella omistajalla ja uusi omistaja tekisi tästä väitteen. Ks. HE 1994:120 s. 145. Panttioikeuden sitovuus merkitsee siis tässä tilanteessa sitä, että panttikohteen uusi omistaja ei saa vaihdantasuojaa ja entiseen omistajaan (lainhuudonhaltijaan) kohdistuva täytäntöönpano on ulotettavissa panttobjektiin. Ks. myös *Koulu* 1986 s. 518.

Kun UL 4:26:ssä siis säädetään siitä, millä edellytyksillä kiinteistö kuuluu henkilökohtaisen velallisen varallisuuspiiriin ja voidaan ulosmitata häntä vastaan annettun tuomion nojalla hänen saatavastaan (ks. HE 1994:120 s. 145), säännös välillisesti koskee myös esinevastuuseen perustu-van hypoteekkituomion täytäntöönkantavuutta uutta omistajaa vastaan. Säännös on osaltaan osoitus nimenomaan panttioikeuden suojafunktion kuuluvasta sitovuusperiaatteesta. Hypoteek-kituomio merkitsee kuitenkin jo itsessään yksilöidyn panttikiinteistön kuulumista tuomion nojal-la täytäntöönpanon piiriin.

¹⁹³ Lisäksi voidaan tässäkin yhteydessä viitata em. periaatteeseen, jonka mukaan tuomion oi-keusvoima sitoo asianosaisen seuraajia silloin, kun seuraanto on tapahtunut lainvoimaisen tuo-mion antamisen jälkeen.

Pantinhaltijan on tällöin erikseen hankittava täytäntöönpanoperuste luovutuksensaajaa vastaan, vaikka omaisuutta olisi jäänyt vielä luovuttajallekin ja pantinhaltija-velkojalla olisi tuomio luovuttajaa vastaan. Tämä käy ilmi siitä, että YrKiinL 9.3 § mukaan kiinnityksenhaltijan on määräajassa kohdistettava vaatimuksensa nimenomaan luovutettuun omaisuuteen.¹⁹⁴

De lege ferenda ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmannen vaiheen ehdotuksessa esitetään UL:iin otettavaksi säännös, jonka mukaan sivulliselle kuuluvaa omaisuutta ei saa ulosmitata, jollei se ulosottooperusteiden mukaan vastaa hakijan saatavasta. Näin ollen laissa todettaisiin nimenomaisesti hypoteekkituomion sitovuus panttikohteen uutta omistajaa vastaan.¹⁹⁵

Jossain määrin epäselvyyttä on ilmennyt siitä, voidaanko perintä kohdistaa saamisen vakuutena olevaan jonkun toisen kuin henkilökohtaisen velallisen omistamaan panttikiinteistöön, jos pantinhaltijalla on *vain henkilökohtaiseen velalliseen kohdistuva tavallinen suoritustuomio*, vai onko pantinhaltijan ajettava hypoteekikannetta ja hankittava tuomio myös nimenomaisesti pantinomistajaa vastaan.¹⁹⁶ *Jokela – Kartio – Ojanen* on todennut, että jollei saamista ole tuomiossa määrätty maksettavaksi kiinteistöstä, saaminen voidaan periä *vain vastaajan omaisuudesta*, vaikka velkojalla olisikin panttioikeus jonkun toisen omistamaan kiinteistöön.¹⁹⁷ Tätä lähtökohtaa *Jokela – Kartio – Ojanen* on perustellut sillä, että henkilökohtaisella velvoitetuomiolla ei katsota olevan täytäntöönpanovaikutusta sivullisiin nähden.¹⁹⁸ Muun kuin velalliselle kuuluvan kiinteistön ulosmittaaminen edellyttää, että suorituksensaantioikeus panttikohteesta on ollut tuomioistuimessa tutkittavana ja että kiinteistön omistajalla on ollut mahdollisuus vastata kanteeseen. Näin ollen mikäli pantinhaltija-velkoja haluaa vaatia suoritusta sekä panttikohteesta että henkilökohtaiselta velalliselta, hänen on nostettava kanne molempia vastaan.¹⁹⁹

¹⁹⁴ Ks. *Ojanen – Sutinen* 1991 s. 110–111, *Walén* 1995 s. 106 ja 151–152 ja *Dahlgren – Rune* 1996 s. 52–53. Ks. myös KKO 1995:28.

Yleisesti omaisuuden luovuttamisen vaikutuksesta yritys kiinnitykseen ks. *Kärävä – Riihimäki – Kärävä* 2002 s. 481–482.

¹⁹⁵ Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 18–19.

¹⁹⁶ Ks. tästä problematiikasta *Gregow* 1987 s. 65–68.

¹⁹⁷ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 583. Samoin *Gregow* 1996 s. 96: ”En dom på vanlig betalningsskyldighet kan däremot inte, även om fördringen är förenad med särskild förmånsrätt i viss egendom, verkställas mot någon annan än den som anges som förpliktad i domen. En sådan exekutionstitel kan alltså inte läggas till grund för utmätning hos någon annan som efter överlämning äger den egendom vari förmånsrätten gäller.” Ks. myös *Linna – Leppänen* 2003 s. 143.

Ks. myös *Walén* 1998 s. 335 av. 5 ja ratkaisu NJA 1962 s. 188: ”Till säkerhet för en A:s skuld pantsattes en B tillhörig penninginteckning. Sedan genom dom betalningsskyldighet ålagts A, utmättes inteckningen till gäldande av skulden. Utmätningen har upphävts.”

¹⁹⁸ Ks. tästä myös *Gregow* 1996 s. 95.

¹⁹⁹ Ks. myös *von Eyben* 1980 s. 439.

Jokela – Kartio – Ojasen näkemystä ja sen tueksi esitettyjä argumentteja voidaan pitää perusteltuina siinä tilanteessa, että täytäntöönpanossa henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvaa suoritustuomiota lainhuuto saatavan vakuutena olevaan panttikiinteistöön on muulla kuin henkilökohtaisessa velkavastuussa olevalla velallisella itsellään. Sen sijaan silloin kun henkilökohtaisella velallisella on (edelleen) lainhuuto ko. panttikiinteistöön, vaikka hän ei faktisesti kiinteistöä enää omistaisikaan, panttikiinteistö voi tulla ulosmitatuksi myös pelkästään henkilökohtaista velallista vastaan annetun suoritustuomion perusteella, kun panttioikeus on tuomiossa maksettavaksi määrätyn saatavan vakuutena (arg. UL 4:26.1).

Jokela – Kartio – Ojanen on tässä yhteydessä viitannut myös *Havansiin* ja todennut *Havansin* edustavan heidän näkemykseensä nähden päinvastaista kantaa. *Havansi* on nimittäin UL 4:26.1:a käsitellessään todennut seuraavasti: ”[s]äännös ei – edellytä –, että saamisen ja panttioikeuden yhteys olisi vahvistettu ulosottoperusteena olevassa tuomiossa. Riittää siis, että ulosmittausta hakeva velkoja – mieluiten jo hakemuksen jättämisen yhteydessä – osoittaa (panttikirjan hallinnalla ja tarvittaessa panttaussitoumuskynkennän näyttämällä) tuomitun saamisen ja panttioikeutensa välisen vakuusrelaation”.²⁰⁰

Havansi tarkoittanee em. lausumallaan nimenomaan vain UL 4:26:n mukaisista tilannetta (jossa siis on kyse panttikohteen omistajanvaihdon ja lainhuudatuksen vaikutuksesta kiinteistön ulosmittaukseen) eikä henkilökohtaista velallista vastaan annetun ulosottoperusteen nojalla kolmannen omistamaan panttiin kohdistuvan täytäntöönpanon mahdollisuutta yleisesti. Sen sijaan *Jokela – Kartio – Ojanen* on myös UL 4:26:n mukaisen tilanteen osalta lähtenyt siitä, että ”UL 4:26.1:n viimeinen virke, jonka mukaan omistusoikeusväite ei estä ulosmittausta panttisaamisen perimiseksi, edellyttää luonnollisesti, että tuomiossa on todettu kiinteistön vastaavan panttioikeuden perusteella saamisesta”.²⁰¹ *Jokela – Kartio – Ojasen* näkemystä ei voida pitää perusteltuna, vaan oikeutetumpi kanta UL 4:26.1:n tulkinnan osalta on nimenomaan *Havansin* esittämä lähtökohta (joka mukaan siis tässä tilanteessa kiinteistön ja saamisen suhteen ei tarvitse olla vahvistettu tuomiossa). Tätä näkemystä voidaan perustella seuraavasti:

UL 4:26:ssä on kyse siitä, *kenen velasta kiinteistö voidaan ulosmitata*.²⁰² Säännöksen mukaan ulosottomies voi lähtökohtaisesti luottaa lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä olevaan omistajatietoon. Näin ulosottomies voi ulosmitata henkilökohtaista velallista vastaan annetun suoritustuomion perusteella sellai-

²⁰⁰ *Havansi* 1996a s. 305. Kun pantinhaltija-velkoja osoittaa saamisen ja panttioikeuden välisen yhteyden, UL 4:2:n nojalla täytäntöönpano on kohdistettava ensin saamisen vakuutena olevaan kiinteeseen omaisuuteen.

²⁰¹ *Jokela – Kartio – Ojanen* 2004 s. 583.

²⁰² Ks. HE 1994:120 s. 145.

sen kiinteistön, joka *rekisteritietojen mukaan kuuluu ko. velalliselle*.²⁰³ UL 4:26.1 merkitsee siis poikkeusta yleisestä säännöstä, jonka mukaan ulosmittaus voidaan kohdistaa vain velallisen omaan omaisuuteen (UL 4:9.1). Mikäli ulosmittaus tapahtuu sellaisen lainhuudonhaltijan henkilökohtaisella vastuulla olevan saamisen perusteella, jonka vakuutena on kiinteistöpanntioikeus, kiinteistö saadaan UL 4:26.1:n viimeisen virkkeen mukaan ulosmitata myös sivullisten omistusoikeusväitteistä huolimatta. Kyseessä on tällöin tilanne, jossa kiinteistö ulosmitataan *lainhuudonhaltijaa vastaan annetun henkilökohtaisen suoritus-tuomion nojalla* ja jossa tuomion täytäntöönpano kohdistuu *edelleen tuomiossa velvoitetun oikeussubjektin muodollisesti (lainhuutomerkinän perusteella) omistamaan kiinteistöön*, vaikka täytäntöönpanon kohteena olevan kiinteistön tosiasiallinen omistusoikeus olisi jo kolmannella.²⁰⁴ Ulosmittaus ei edellytä saatavan ja panttioikeuden yhteyden vahvistamista tuomiossa. Tällaista vahvistamista ei edellytetä silloinkaan, kun henkilökohtaisen suoritus-tuomion nojalla ulosmitataan panttikohde, joka niin lainhuudon perusteella kuin aineellisoikeudellisestikin on velallisen omistuksessa. Täytäntöönpanon jatkamismahdollisuus silloin, kun täytäntöönpanoa haetaan panttisaatavan perusteella, perustuu panttioikeuden suojaelementtiin (ts. siihen, että omistajanvaihdokset eivät vaikuta kiinteistöpanntioikeuteen).²⁰⁵ Kyse ei siis 4:26.1:n mukaisessa tilanteessa ole lainhuudonhaltijaa vastaan annetun tuomion täytäntöönpantavuuden ulottumisesta uuteen omistajaan vaan siitä, että panttioikeus sitoo uutta omistajaa. Tällöin panttikiinteistöön kohdistuva täytäntöönpano voidaan yhä uuden omistajan omistusoikeusväitteistä huolimatta toteuttaa *lainhuudonhaltijaa vastaan*.

²⁰³ Jos kiinteistön luovutus voidaan kuitenkin heti luotettavasti osoittaa esim. esittämällä MK 2:1:n mukaisesti tehty kauppakirja, ulosmittausta ei saa toimittaa. Ks. HE 1994:120 s. 145.

²⁰⁴ Pantinhaltijahan voi tällaisessa tilanteessa MK 13:11.2:n nojalla myös ajaa kiinteistöön kohdistuvaa hypoteekkikannetta henkilökohtaisessa velkavastuussa olevaa kiinteistön entistä omistajaa vastaan, jolla edelleen on kiinteistöön lainhuuto.

²⁰⁵ Ks. HE 1994:120 s. 145. – De lege ferenda ulosottolain kokonaisuudistuksen kolmatta vaihetta koskevan oikeusministeriön lainvalmisteluosaston ehdotuksen mukaan kiinteistö, johon velallisella on lainhuuto, voitaisiin nykyiseen tapaan ulosmitata, jollei muuta käy ilmi tai sivullinen osoita, että kiinteistö kuuluu hänelle. Sen sijaan saamisen vakuutena oleva panttioikeus sellaisenaan ei (toisin kuin nykyisin) suojaisi ulosmittausvaiheessa sivullisen omistusoikeutta koskevilta väitteiltä vaan ainoastaan se, että omaisuus *ulosotto-perusteen mukaan vastaa* hakijan saatavasta (ts. hypoteekkituomiossa vahvistettu suoritettavaksi ko. omaisuudesta). Ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 18–19 ja 22. Näin ollen vaikka lainhuuto panttikiinteistöön olisi edelleen henkilökohtaisella velallisella, ainoastaan tähän henkilökohtaiseen velalliseen kohdistuvan henkilökohtaista velkavastuuta koskevan tuomion perusteella ei enää (toisin kuin UL 4:26:n mukaisessa tilanteessa) voitaisi ulosmitata ko. saatavan vakuutena olevaa panttikiinteistöä, jos tertius väittää omistavansa kiinteistön. Ulosmittaus tertiuksen faktisesta omistusoikeudesta huolimatta olisi mahdollinen ainoastaan silloin, kun panttikiinteistön on tuomiossa todettu vastaavan ko. saatavasta. Toisin kuin ehdotuksessa todetaan (ks. OM 2003:18 Osa 2 s. 18), ehdotus ei näiltä osin siis vastaisi kiinteistön osalta nykyisen UL 4:26.1:n viimeistä virkettä.

UL 4:26.1 mukaan lainhuuto ja kiinteistöpanntioikeus antavat siis täytäntöpanon kannalta pantinhaltijalle kollisiosuojan uutta omistajaa kohtaan. Mikäli henkilökohtaisessa velkavastuussa olevalla velallisella on edelleen lainhuuto panttikohteena olevaan kiinteistöön, panttikiinteistö voidaan sivullisen omistusoikeusväitteistä huolimatta ulosmitata *myös velalliseen* (ja siis kiinteistön entiseen omistajaan) *kohdistuvan henkilökohtaisen suoritusuomion perusteella*. Tällöin ei ole merkitystä sillä, että kiinteistön tosiasiallinen omistus olisi jo siirtynyt luovutuksensaajalle eikä saatavan ja panttioikeuden välistä yhteyttä olisi tuomiossa vahvistettu.²⁰⁶

Kulkuneuvokiinnitysten osalta on todettava, että vaikka henkilökohtainen velallinen olisi rekisteröity panttikohteen omistajaksi ja panttikohde olisi hänen hallinnassaan, sivullinen voi panttioikeudesta riippumatta osoittaa omistavansa panttikohteen ja estää näin panttikohteen ulosmitauksen yksinomaan *henkilökohtaiseen velalliseen kohdistuvan täytäntöpanoperusteen* nojalla (arg. UL 4:10.1).²⁰⁷ Kulkuneuvojen osalta ei ole olemassa UL 4:26:ää vastaavaa säännöstä, joka oikeuttaisi kohdistamaan täytäntöpanon panttikohteeseen muodollista omistajaa vastaan annetun henkilökohtaisen suoritusuomion perusteella, jos panttikohteen aineellisoikeudellinen omistaja tekee omistusoikeusväitteen. Saadakseen panttikohteen ulosmitatuksi (ts. voidakseen jatkaa täytäntöpanoa omistusoikeusväitteen esittänyttä tosiasiallista omistajaan vastaan) pantinhaltijalla on tällöin (kun panttikohteen omistaa faktisesti joku muu kuin henkilökohtaisessa velkavastuussa oleva velallinen) aina oltava tuomio, jossa saatavan ja panttioikeuden välinen relaatio on vahvistettu (ts. saatava on määrätty maksettavaksi panttikohteesta).

²⁰⁶ Ks. myös *Ollinen II* 1939 s. 93–94 av. 16. – Henkilökohtaisen suoritusuomion täytäntöpanavuuden ulottuvuuden tarkastelussa on siis huomattava erottaa kaksi tilannetta. Yhtäältä tilanne, jossa muu kuin henkilökohtaisessa velkavastuussa oleva taho on kiinteistön omistaja ja hänellä on myös lainhuuto panttina olevaan kiinteistöön ja toisaalta tilanne, jossa velallisella itsellään edelleen lainhuuto kiinteistöön, vaikka hän ei enää ole aineellisoikeudellisesti kiinteistön omistaja. Ensimmäisessä tapauksessa pätee lähtökohta, jonka mukaan henkilökohtaisen suoritusuomion perusteella ei voida kohdistaa täytäntöpanoa muun kuin velallisen itsensä omistamaan panttikiinteistöön. Sen sijaan jälkimmäisessä tapauksessa henkilökohtaisella velallisella edelleen oleva lainhuuto oikeuttaa ryhtymään panttikiinteistöön kohdistuviin täytäntöpanotoimiin myös pelkän henkilökohtaisen suoritusuomion perusteella, vaikka kiinteistön aineellisoikeudellisesti omistaa sivullinen.

²⁰⁷ Rekisteröinnin merkityksestä UL 4:10:n soveltamisessa ja sivulliselta vaadittavasta näytöstä ks. *Koulu OTJP* 1987 s. 212–219.

7 Lopuksi

7.1 HYPOTEEKKIPROSESSIN ERITYISPIIRTEET PANTTIOIKEUDEN FUNKTIOIDEN NÄKÖKULMASTA

Tutkimuksen alussa selvitettyä panttioikeuden merkitystä saatavan vakuutena erottiin panttioikeuden sisällössä kolme eri osatekijää: *saamis-*, *realisointi-* ja *suoja-*funktiot. Kyseessä olevat elementit liittyvät erottamattomasti panttivastuun *esinekohtaisuuteen*. Saamisfunktio tarkoittaa pantinhaltijan oikeutta saada panttikohteen arvosta rahamääräinen suoritus ja realisointifunktio pantinhaltijan oikeutta saada panttikohde realisoitua kyseisen saamis-oikeutensa tyydyttämiseksi.¹ Panttioikeuden saamisfunktio merkitsee siis samalla panttioikeuden realisointioikeutta, ts. *pakkokeino*a saamis-oikeuden toteuttamiseksi.

Suoja-funktio puolestaan merkitsee pantinhaltijalle *taloudellista* ja *oikeudellista* suojaa; hän on suojattu pantinantajan vastuiden lisääntymistä sekä toisaalta panttikohteen omistajanvaihdoksia ja panttikohteen ulottuvuudessa tapahtuvia muutoksia vastaan. Samalla panttioikeuden suoja-funktio ja realisointifunktio ovat ne panttioikeuden elementit, jotka vaikuttavat panttioikeuden *tehokkuuteen vakuusoikeutena*. Realisointi- ja suoja-funktio sekä saamis-oikeuden rajoittuminen yksilöityyn esineeseen niin ikään erottavat panttioikeudellisen saamis-oikeuden velvoiteoikeudellisesta rahasaamis-oikeudesta. Kyseessä olevat elementit nostavat siten esille myös prosessuaalisia erityiskysymyksiä oikeudenkäynnissä, jossa vaaditaan suoritusta nimenomaan panttikohteesta. Toisaalta panttioikeuden saamis-oikeudellinen perusluonne merkitsee, että saamissuhteen *eräntyneisyys* on keskeinen oikeudenhaltijan oikeussuojatarpeen konstituiva aineellisoikeudellinen edellytys niin henkilökohtaisessa kuin panttivastuussakin. Panttivastuussa eräntymiskysymyksellä on keskeinen merkitys myös siksi, että panttioikeuden liittyessä erilliseen saamis-oikeuteen nimenomaan *panttivastuun itsenäinen eräntyminen* oikeuttaa kiinnityspantinhaltijan tarvittaessa juuri hypoteekkikanteen nostamiseen. Lisäksi vakuuskumulaatiotilanteissa ja yhteiskiinnitystilanteissa panttikohteiden vastuujärjestyssäätely merkitsee eri panttikohteiden vastuun eriaikaista eräntymistä.

Hypoteekkikanneinstituutio kuuluu panttioikeuden realisointielementtiin; kyse on osasta sitä menettelyä ja niitä toimenpiteitä, joihin *kiinnityspantin*

¹ Pantinhaltija-velkojalla on yksilöidysti ja välittömästi määrättyyn objektiin kohdistuva ja omistajanvaihdoksen aikaansaamista tarkoittava (sekundaarinen) oikeus. Ks. *Zitting* 1951 s. 37.

haltijan on aina (jollei omistaja halua lunastaa panttia vapaaksi panttivastuusta) ryhdyttävä panttikohteen realisoimiseksi ja esinekohtaisen saamisoikeuden tyydyttämiseksi.² Samalla tämä merkitsee, että oikeudenkäyntimenettelyn tehokkuus ja siinä omaksutut ratkaisut vaikuttavat osaltaan kiinnityspanttioikeuden tehokkuuteen vakuusoikeutena.

Erityisen selkeästi hypoteekkikanteen ja panttikohteen realisoinnin välinen kiinteä yhteys tulee esille yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen osalta. Tällöin jo tuomioistuinvaiheessa kanteen kohdistamisessa on otettava huomioon, miten kiinteistöjen realisointi voidaan UL:n säännösten mukaan toteuttaa. Myös kanteen hyväksyvään tuomioon liittyvä automaattinen ulosmittausvaikutus ilmentää kiinteistöhypoteekkikanteen realisointisuuntautuneisuutta.

Vaikka panttioikeus sitoo suorituksensaantioikeuden yksilöityyn esineeseen ja pantinhaltija on suojattu panttikohteen omistajanvaihdoiksi vastaan, pantinhaltija-velkoja joutuu perimisvaiheessa aina selvittämään panttikohteen omistajakirjauksen. Tämä johtuu siitä, että hypoteekkikannetilanteessa *vastaajalegitimaatio määräytyy panttikohteen omistuksen kautta*.³ Kiinteistöpantinhaltijan asemaa on helpotettu prosessuaalisesti siten, että MK 13:11.2:n mukaan hän voi ajaa kannetta (nostaa kanteen ja myös jatkaa kanteen ajamista) panttikohteen omistussuhteissa mahdollisesti tapahtuvista muutoksista huolimatta myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyä kiinteistön *lainhuudonhaltijaa* eli *rekisteröityä omistajaa* vastaan, vaikka tämä ei enää olisikaan kiinteistön aineellisoikeudellinen omistaja. Samalla lainhuudonhaltijaa vastaan annetun tuomion oikeusvoima sitoo myös sitä, jolle panttikiinteistö on kanteen vireilläollessa tai tuomion antamisen jälkeen siirtynyt. Oikeudenkäynnin aikana kiinteistön omistukseensa saanutta uutta omistajaa ei edes tarvitse haastaa vastaajaksi oikeudenkäyntiin, vaikka luovutus olisi tullut kantajan ja tuomioistuimen tietoon oikeudenkäynnin aikana.⁴

Jos luovutuksensaaja on kuitenkin ennen tuomion antamista saanut kiinteistöön lainhuudon, aikaisemman lainhuudonhaltijan vastaajalegitimaatio lakkaa

² Panttioikeuden realisointifunktiossa voi nähdä olevan kyse nimenomaan pantinhaltijan oikeudesta *saada aikaan omistajanmuutos* panttaustilanteessa yksilöidyn esineen omistussuhteissa. Faktisesti tämä muutos panttikohteen omistussuhteissa voi tapahtua joko niin, että pantinhaltija myy panttikohteen itse, tai niin että pantinhaltijan on pyydettyä valtion pakkokoneistoa myymään kyseinen panttikohde. Näin ollen hypoteekkikanteessa ja hypoteekkiprosessissa jo itsessään on kyse panttikohteen realisointitoimenpiteistä, mitä kiinteistöhypoteekkituomioon liittyvä ulosmittausvaikutus entisestään korostaa.

³ Haastehakemuksessa ja kanteessa etusijalla on nimenomaan panttikohteen ja panttisaamisen yksilöinti, jolloin panttikohteen omistaja on tietyllä tavalla toissijaisessa asemassa (ts. tahona, jolle haaste ”panttikohteen edustajana” annetaan tiedoksi).

⁴ Silloin kun luovutus on tapahtunut ennen kanteen vireilletuloa ja luovutuksesta saadaan tieto, uusi omistaja on kuitenkin haastettava myös vastaajaksi oikeudenkäyntiin.

ja tällöin luovutuksensaaja on kutsuttava oikeudenkäyntiin vastaajaksi. Mahdollistaessaan aina kanteen ajamisen panttikohteen lainhuudonhaltijaa vastaan MK 13:11.2:n säännöksen voidaan sanoa antavan kiinteistöpanthinhaltijalle eräänlaisen *prosessioikeudellisen sivullissuojan* kiinteistön uutta omistajaa kohtaan. Samalla tämä MK 13:11.2:n lähtökohta on prosessin taloudellisuustavoitteen mukainen; se nopeuttaa prosessia ja vähentää siitä aiheutuvia kustannuksia.

Vastaavanlaista asialegitimaatiosäännöstä ei ole muiden kiinnityspersusteisten panttioikeuksien osalta. Tästä huolimatta kulkuneuvokiinnitystenkin yhteydessä voidaan lähteä em. velkojaetuisesta kannevaltajärjestelystä, jolloin rekisterimerkintä luo oletaman vastaajalegitimaatiosta. Rekisteriin merkitty omistaja menettää lähtökohtaisesti vastaajalegitimaationsa, jos hän luovuttaa kiinnityskohteen uudelle omistajalle (riippumatta siitä, tapahtuiko luovutus ennen kanteen vireilletuloa vai sen jälkeen). Uusi omistaja on kuitenkin haastettava vastaajaksi vasta, kun panttikohteen omistusoikeuden *muutos käy ilmi asianomaisesta rekisteristä* (tai jos se muutoin on tullut tuomioistuimen tietoon).

Yrityskiinnityksen vastaajalegitimaatio eroaa muista kiinnityspersusteisista panttioikeuksista siinä, että vastaajalegitimaatio määräytyy elinkeinonharjoittajan subjektin mukaan eikä etukäteen yksilöidyn panttisineen kautta.

Vastaajalegitimaatiolla on kiinnityspersusteiseen panttikohteeseen kohdistuvassa hypoteekkiprosessissa selkeästi *itsenäinen asema prosessinedellytyksenä*. Tämä johtuu siitä, että pelkkä kantajan väite hänellä vastaajaksi nimeämäänsä oikeussubjektia kohtaan olevasta oikeudesta ei luo vastaajaksi nimetylle subjektille asiavaltuutta. Sen sijaan *asiavaltuus ratkaistaan itsenäisesti kiinnityspanttikohteen rekisteriin merkityn omistuksen* (tai tosiasiallisen omistuksen perusteella silloin, kun siitä on olemassa tieto) *perusteella*.⁵ Vastaajalegitimaation hypoteekkiprosessissa määrää siis käytännössä aineellisoikeudellinen toiseikka. Asialegitimaation määräytyminen on hypoteekkikanteen (pl. yrityskiinnitykseen perustuva kanne) yksi keskeisimpiä *erityispiirteitä* verrattuna normaaliin velkomusprosessiin.

Kiinteistöpanntioikeuden osalta uudessa maakaassa panttioikeuden antamaa *suojaa omistajanvaihdoista vastaan* – ts. panttioikeuden suojafunktiota – on myös *tietyllä tavalla kavennettu* (ja vastaavasti uuden omistajan suojaa parannettu) MK 17:9:n mukaisella vastuuporrastuksella. Säännöksen perusteella nimenomaan pantinhaltijan *täytäntöönpanollinen asema*⁶ voi muuttua, kun

⁵ Sen sijaan silloin kun on kyseessä käteispanntiin kohdistuva hypoteekkikanne, ei ole olemassa omistuksen osoittavaa kirjaamismerkintää. Tällöin asiavaltuus perustuu lähinnä kantajan ilmoitukseen panttikohteen omistuksesta, jollei sen paikkansapitävyyttä ole syytä epäillä.

⁶ Sen sijaan panttivastuun aineellisoikeudellinen sisältö säilyy entisellään: toissijaisessakin vastuussa oleva kiinteistö vastaa täysimääräisesti panttisaatavasta.

jokin yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä luovutetaan uudelle omistajalle. Käytännössä vastuuporrastus merkitsee, että yhteiskiinnitetyistä kiinteistöistä toissijaisessa vastuussa olevat kiinteistöt ovat faktisesti *täytevakuuksia*. Tämä estää velkojaa vaatimasta suoritusta yksin toissijaisessa vastuussa olevasta kiinteistöstä ennen kuin ensisijaisessa vastuussa oleva kiinteistö on määrätty saatavan suoritukseksi.

Sekä vastaajalegitimaatio ja siihen liittyvänä hypoteekkituomion sitovuus pantinomistajan seuraajia kohtaan että kiinteistöjen vastuuporrastus liittyvät siis erottamattomasti panttikohteen *omistussuhteisiin*. Panttikohteen omistuskysymyksellä on siten selvitysvaiheessa⁷ *jo tuomioistuinprosessissa* keskeinen merkitys, vaikka panttioikeuden suojafunktion yhtenä tehtävänä on nimenomaan poistaa panttikohteen omistuksen (omistusoikeussuhteiden muutoksen) merkitys pantinhaltijan oikeuteen saada suoritus panttikohteesta.

Esinevastuuseen perustuvassa perinnässä omistusoikeuden merkitys tulee esille hiukan eri näkökulmasta kuin tavallisen saatavan perinnässä. Kun tavallisen saatavan perinnässä velallinen veloitetaan maksamaan tietty summa, mahdollinen täytäntöönpanokohde määräytyy velallisen omistamien varallisuuskohteiden mukaan. Vastaajan *omistusoikeus siis ratkaisee, voidaanko jokin esine ulosmitata saatavan suorittamiseksi*. Sen sijaan panttiobjektiin kohdistuvassa suoritusvaatimuksessa täytäntöönpanokohde on jo määrätty, mutta *panttikohteen omistus määrää, kuka on prosessissa oikea asianosainen*. Sikäli kun on kysymys yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen vastuuporrastuksesta, kiinteistöjen omistuskysymys (tai/ja kiinteistöjaotuksellinen status) ratkaisee panttivasuun erääntymisen yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen keskinäisessä suhteessa. Omistuskysymyksen joudutaan siis hypoteekkiprosessissa ottamaan kantaa *jo tuomioistuinvaiheessa*, kun tavallisen saatavan perinnässä omistuskysymykset aktualisoituvat vasta täytäntöönpanossa. Tämä on suoraan seurausta siitä, että luoton perustana oleva *omaisuus on yksilöity jo luottosuhdetta perustettaessa* ja että *jo hypoteekkiprosessi on osa panttikohteen realisointimenettelyä*, koska prosessi merkitsee de facto yksilöidyn panttiesineen määräämistä realisoitavaksi.

Panttioikeuden suojafunktiota laajentava (kuljetusvälinekiinnitysten ja yrittyskiinnityksen ollessa kyseessä osin siihen kuuluvakin) elementti on myös mahdollisuus vaatia suoritusta nimenomaan panttikohteesta ennen normaalia sopimuksenmukaista erääntymisajankohtaa (hypoteekkikannemahdollisuuden konstituoiva panttioikeuden ennakkoerääntyminen). Niin ikään panttioikeuden suojafunktion osalta on syytä huomata, että *hypoteekkituomion täytäntöönpantavuus* hypoteekkituomion antamisen jälkeen panttikohteen omistukseensa

⁷ Panttioikeudellisessa perustamisvaiheessakin panttikohteen omistussuhteilla on luonnollisesti keskeinen merkitys, koska panttauskompetenssi on ainoastaan panttikohteen omistajalla. Pantin saajan on syytä aina varmistaa, että pantinantajalla on kompetenssi panttioikeuden perustamiseen.

hankkineita *luovutuksensaajia kohtaan* on seurausta nimenomaan *panttioikeuden uutta omistajaa sitovasta vaikutuksesta*.⁸ Hypoteekkituomion, ts. panttikohteen realisointimääräyksen, voimassaolon panttikohteen uusia omistajia vastaan ei siis pidä eikä tarvitse selittää johtuvan tuomion oikeusvoimasta ja sen sitovuudesta seuraajia kohtaan (mikä puolestaan kiinteistöjen osalta on osin seurausta panttioikeussäännöksistä; MK 13:11.2).

Kun panttioikeus jäsennetään pantinhaltijan sekundaariseksi oikeudeksi, panttioikeus ei sisällä pantinomistajan henkilökohtaista toimimis- ja suoritusvelvollisuutta. Pantinhaltija-velkojan on näin ollen vaadittava *esinekohtaista suoritusta*, joka tarkoittaa (ja edellyttää) panttikohteen realisointia. Panttioikeuden esinekohtainen saamisfunktio ja siihen erottamattomasti liittyvä realisointifunktio (pantinhaltijan realisointikompetenssi) ilmenevät hypoteekkiprosessissa siinä, että kanteen tavoitteena voi sanoa faktisesti olevan *täytäntöönpanoviranomaiseen (eikä varsinaisesti vastaajaan) kohdistuva toimimiskäsky*. Saatavan määrääminen maksettavaksi panttikohteesta merkitsee yksilöidyn panttikohteen realisointikäskyä. Tavallisella henkilökohtaiseen velkavastuuseen perustuvalla kanteella ja toisaalta esinekohtaiseen vastuuseen perustuvalla kanteella vaadittavien tuomioiden *käskyelementtien* voidaan siis nähdä eroavan toisistaan. Panttioikeuden saamisoikeudellisesta luonteesta kuitenkin seuraa, että hypoteekkiprosessi on nimenomaan *suorituskanne*, jolla vaaditaan tietyn rahamäärän siirtämistä vastaajan omaisuuspiiristä kantajan omaisuuspiiriin. Saamisoikeuden esinekohtaisuudesta johtuu, että hypoteekkiprosessia voidaan pitää erityisluonteisena suorituskantana ja se voidaan edellä mainituin tavoin soveliaimmin luokitella omaksi kannetyypikseen: (*esine*)*vastuukanteeksi*.⁹

Kysymys hypoteekkiprosessilla vaadittavan toimimiskäskyn sisällöstä (ja ylipäätään teorianäkökulmasta se, mitä kanteella vaaditaan ja mikä on tuomion sisältö) sekä kanteen asemasta kanneluokittelussa liittyy kiinteästi aineellisen oikeuden ja prosessuaalisen oikeuden väliseen suhteeseen. Tietyn subjektiivisen oikeuden (tässä tutkimuksessa siis panttioikeuden) sisältö määräytyy sitä koskevien aineellisen oikeuden normien perusteella. Tuomiossa on puolestaan lähtökohtana, että tuomioistuin toteaa tämän oikeuden olemassaolon ja antaa siitä auktoritatiivinen lausuman (tuomion). Silloin kun prosessi koskee aineellisoikeudellisia toimimisvelvollisuuksia, nämä velvollisuudet määräävät samalla erilaiset suori-

⁸ Tämä sitovuus käy nimenomaisesti ilmi mm. MK 17:5.2:sta.

⁹ Tässä tutkimuksessa on siis lähdetty siitä, että kun panttivastuu on esinevastuuta, hypoteekkiprosessissa ei voi olla kysymys vaatimuksesta vastaajan velvoittamiseksi tiettyyn suoritukseen tai muuhunkaan toimenpiteeseen eikä vastaavasti kanteen hyväksyvässä tuomiossa siitä, että vastaaja tähän suoritukseen tai toimenpiteeseen velvoitettaisiin. Suoritushäiriötilanteessa pantinomistajan tavoitteena on panttioikeuteen kuuluvan realisointivallan käyttäminen, jolloin hypoteekkiprosessissa on korostetusti kyse *esinevastuun toteuttamiseksi ulosotossa tarvittavan täytäntöönpanoperusteen hankkimisesta*. Tämän päämäärän saavuttaminen ei edellytä minkäänlaisen (keinotekoisien) suoritus-, lunastus- tai sietämisvelvoitteen konstruointia pantinomistajalle.

tuskanne- ja suoritustuomiotyypit ja kanteella vaadittavan tuomion käskyelementin sisällön.

Panttioikeuteen sisältyvän *saamisoikeudellisen ulottuvuuden esinekohtaisuus* ja se, että *hypoteekkiprosessissa on kyse nimenomaan yksilöidyn panttikohteen määrittämisestä realisoitavaksi*, tulevat ilmi myös *suoritusvaatimuksen kohdistamisessa*. Tämäkin seikka konkretisoituu käytännössä juuri kiinteistöjen osalta, sillä pantattujen kiinteistöjen ulottuvuus voi muuttua kiinteistönmuodostamistoimitusten seurauksena. Sen sijaan vastaavaa muutosta panttikohteen ulottuvuudessa ei voi tapahtua muiden kiinnityspäätteiden panttioikeuksien kohdalla. Vaikka panttioikeuden suojafunktiosta seuraa, että panttioikeus kattaa myös kiinteistöstä luovutetut määräalat tai määräosat, *pantinhaltijan on nimenomaisesti tuomioistuinvaiheessa kohdistettava suoritusvaatimuksensa niihin panttikiinteistöihin, joista hän haluaa suoritusta vaatia*. Määräalojen itsenäisyys ja panttivastuun esinekohtaisuus merkitsevät, että velkojan on täsmällisesti yksilöitävä vaatimuksensa kohde; kaikki saman panttioikeuden kattamat kohteet eivät automaattisesti ilman nimenomaista vaatimusta sisälly ko. panttioikeuteen perustuvan suoritusvaatimuksen piiriin.

Kanteen kohdistamiskysymyksellä on kiinteistöhypoteekkiprosessissa keskeinen merkitys myös siksi, että *pantinhaltija-velkojan oikeutta vapaasti valita suoritusvaateensa kohde on rajoitettu* silloin, kun samasta saatavasta on vastuussa useita panttikohteita (yhteiskiinnitys useisiin panttikohteisiin tai vakuutena vierasvelkapantti ja henkilökohtaisen velallisen itsensä antama pantti). Kohdistamiskysymys liittyy siten myös panttioikeuden suojafunktiioon ja etenkin sen rajoituksiin sekä prosessuaalisesti siihen, miten rajoitukset huomioidaan oikeudenkäynnissä. Tutkimuksessa päädyttiin siihen, että kiinteistöjen yhteiskiinnitystilanteissa prosessioikeudellinen määrittämisperiaate tietyiltä osin kaventuu. Silloin kun MK 17:9:n mukainen vastuuporrastus ja/tai UL:n mukaiset yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen realisointitapaa koskevat säännökset vaikuttavat myös prosessin ulkopuolisten kiinnityksenhaltijoiden asemaan, tuomioistuimen on viran puolesta huomioitava, että hypoteekkiasiassa annettava tuomio ei estä täytäntöönpanon toteuttamista UL:ssa säädettyssä järjestyksessä. Toisaalta kantajalla (ts. pantinhaltija-velkojalla) on ylipäätään näyttövelvollisuus siitä, että hänellä on oikeus saada suoritus laissa säädetystä järjestyksestä poiketen, jos hän suoritusta tällaisessa poikkeavassa järjestyksessä vaatii. Koska yhteiskiinnitettyjen kiinteistöjen vastuuporrastus voidaan lopullisesti toteuttaa ja määrätä vasta kiinteistöjä realisoitaessa, *vastuuporrastuksen toteutumisen kannalta olennaista on, että tuomioistuinvaiheessa ei päädytä sellaiseen hypoteekkituomioon, joka estää vastuuporrastuksen huomioimisen täytäntöönpanovaiheessa ja täytäntöönpanon toteuttamisen UL:n säännösten mukaisesti*.

Pantinhaltijan oikeuksien rajoittaminen ja toisaalta velasta henkilökoh-
taisessa velkavastuussa olevan velallisen ohella ainoastaan esinevastuus-
sa olevien pantinomistajien aseman parantaminen aineellisoikeudellises-
ti vastuuporrastus- ja täytevastuusääntelyn avulla on korostetusti myös
prosessuaalinen kysymys. Vastuu asettaminen riippuvaksi jonkin erilli-
sen ehdon täyttymisestä merkitsee samalla menettelyllisiä rajoituksia ja
tuomioistuinprosessuaalisia erityispiirteitä itse perintäprosessiin. Aineel-
lisoikeudellisen säätelyn ohella tuleekin aina ottaa huomioon myös jär-
jestelmän toteutettavuus prosessuaalisesti ja myös sen mahdollisesti vaa-
timat tuomioistuinmenettelyä koskevat erityissääntelyt. Panttioikeuden
osalta tämä näkökulma on erityisen tärkeä, koska panttivastuun toteutet-
tavuus on osa koko panttioikeutta ja sen taloudellista tehokkuutta.

Vaatimuksen esinekohtaisuus ja panttiesineeseen kohdistuvien oikeuksien kir-
jaaminen rekisteriin mahdollistavat hypoteekkituomioon liittyvän automaatti-
sen ulosmittausvaikutuksen, joka de lege lata on toteutettu vain kiinteistöhypoteekkituomion osalta. Tuomioon liittyvän ulosmittausvaikutuksen suurin mer-
kitys pantinhaltijan kannalta on siinä, että se *nopeuttaa perintäprosessia* (to-
teuttaa prosessin taloudellisuustavoitetta) ja tehostaa näin kiinteistöpanttioikeu-
den realisointifunktiota. Ulosmittausvaikutuksen nopea voimaantulo on tärkeää
pantinhaltijan kannalta erityisesti silloin, kun ulosmittausvaikutuksen voimaan-
tulo oikeuttaa pantinhaltija-velkojan johonkin suoritukseen ulosmittauksesta
lukien (esim. pantin tuottoon, kun sen panttauksesta ei erikseen ole sovittu).
Ulosmittaustila myös suojaa sellaisten uusien oikeuksien synnyltä, joita vas-
taan panttioikeus ei anna suojaa (esim. uusi legaalinen panttioikeus).

Suoritusvastuun esinekohtaisuuteen nivoutuu myös *kiinteistöhypoteekkipro-*
sessin varsin voimakas *virallistoimintoisuus* verrattuna normaaliin velkomus-
prosessiin. Tuomioistuimen on viran puolesta kontrolloitava lainhuuto- ja kiin-
nitysrekisteristä ilmenevät seikat: panttikiinteistön lainhuuto-, kiinteistö- ja
kiinnitystiedot.¹⁰ Näiden tietojen perusteella tuomioistuimen on ex officio var-
mistuttava, että kantajan nimeämällä vastaajalla on *asialegitimaatio*, *kanne*
kohdistuu voimassaolevaan kiinteistöön ja että *kanteen perusteena oleva kiinni-*
tys on olemassa.¹¹ Niin ikään kiinteistöä ja kiinnitystä koskevien tietojen perus-
teella tuomioistuimen on varmistettava, onko kyseessä yhteiskiinnitystilanne ja
että *yhteiskiinnitystilanteessa kanteen kohdistaminen vain osaan yhteiskiinnite-*
tyistä kiinteistöistä ei johda MK 17:9:n mukaisen vastuuporrastuksen ohittami-
seen (tai muutoin realisoinnin estymiseen UL:n säätämässä järjestyksessä).

Kiinteistöhypoteekkiprosessiin liittyvä viranomaistoimintoisuus on seurausta

¹⁰ Tältä osin kiinteistöhypoteekkiprosessissa noudatetaan siis myös tutkimisperiaatetta vaikka
muutoin lähtökohtana on käsittelyperiaate.

¹¹ Tähän kiinteistöhypoteekkiprosessin normaalia velkomusprosessia voimakkaampaan viran-
omaistoimintoisuuteen kuuluu myös tuomioistuimen velvollisuus huolehtia yksipuolisen tuo-
mion tiedoksiannosta vastaajana olleelle kiinteistön omistajalle.

hypoteekkituomiosta *yksilöidyn panttikohteen realisointimääräyksenä* ja siitä, että virheellisillä kiinteistö-, kiinnitys- ja/tai omistustiedoilla annettu tuomio voi vaikuttaa ulkopuolisten oikeusasemaan ja/tai estää varsinaisen täytäntöönpanon toimittamisen laissa säädetyssä järjestyksessä. Virallistoimintoisuus siis liittyy tällöin oikeudenkäynnin *varmuustavoitteeseen*. Lisäksi jo hyväksyvään kiinteistöhypoteekkituomioon kytkeytyvä ulosmittausvaikutus liittyy itse hypoteekkiprosessin kiinteästi osaksi panttikohteen realisointimenettelyä ja tuo prosessiin *indispositiivisen elementin*, joka puoltaa kiinteistöhypoteekkiprosessissa kiinteistöä koskevien seikkojen tavanomaista laajempaa huomioimista viran puolesta. Yhteiskiinnitystilanteissakin osaltaan juuri täytäntöönpanolliset seikat (mahdollisuus toteuttaa täytäntöönpano UL:n säännösten mukaisesti ja siten prosessin ulkopuolisten suojaaminen) vaikuttavat hypoteekkiprosessiin liittyyvään tavallista voimakkaampaan virallistoimintoisuuteen.

7.2 HYPOTEKAARISEN PANTTIOIKEUDEN TÄYTÄNTÖÖNPANO ILMAN TUOMIOTA?

Suomessa ei ole suoraan ilman tuomiota täytäntöön pantavia velkakirjoja tai panttioikeuksia.¹² Tämä johtuu siitä, että summaarisessa tuomioistuinmenettelyssä on mahdollista saada *nopeasti* ja *yksinkertaisesti* täytäntöönpanoperuste. Tällöin suoralle täytäntöönpantavuudelle ei ole katsottu olevan tarvetta.¹³ Periaatteessa olisi kuitenkin mahdollista ottaa käyttöön perintämenettely, jossa kiinnityspanttikohteen realisointi tapahtuisi ilman tuomioistuimesta hankittavaa erillistä täytäntöönpanoperustetta *suoraan panttikirjan (tai vastaavasti panttivelkakirjan) perusteella*. Tällainen panttiohjeeseen kohdistuva suora täytäntöönpano voisi käytännössä tulla kyseeseen vain silloin, kun oikeus saada suoritus panttikohteesta on *riidaton*. Riitaisessa tilanteessa pantinhaltija-velkojan olisi aina vaadittava kanteella suoritusta panttikohteesta normaalissa tuomioistuinprosessissa.

Kuten tutkimuksen jaksossa 2.4 havaittiin, mahdollisuus panttikohteen suoraan täytäntöönpanoon panttausasiakirjojen perusteella on käytössä Norjassa ja Tanskassa. Myös Saksassa velallisen on mahdollista etukäteen sallia panttioikeuden täytäntöönpano ilman varsinaista oikeudenkäyntiä.¹⁴ Ruotsissa omaksutun lähtökohdan (riidattomat suoritusvaati-

¹² Poikkeuksena ovat eräät ilman tuomiota täytäntöön pantavissa olevat julkisoikeudelliset ja niiden luonteiset maksut, joihin voi liittyä myös legaalinen (tai sopimusperusteinenkin) panttioikeus.

¹³ Ks. Gregow 1996 s. 62.

¹⁴ Suomessakin on oikeustieteessä esiintynyt kannanottoja suoraan täytäntöön pantavissa olevien panttivelkakirjojen omaksutusta puolesta. Ks. *Ellilä* DL 1964 s. 169 ja *Ellilä* 1970 s. 251.

Kiinnityspäätösten panttioikeuden suora täytäntöönpantavuus luonnollisesti nopeuttaisi ja yksinkertaistaisi täytäntöönpanomenettelyä entisestään.

mukset käsitellään ja pannaan täytäntöön ulosottoviranomaisessa) voidaan niin ikään nähdä merkitsevän, että perimismenettelyä on tavallaan siirretty suoran täytäntöönpanomenettelyn suuntaan omaksumatta kuitenkaan suoraan täytäntöönpanotavien velkakirjojen tai panttioikeuksien järjestelmää: Koska täytäntöönpano edellyttää erillistä ulosottoviranomaisen antamaa maksamismääräystä (erillistä täytäntöönpanoperustetta), jonka panee täytäntöön maksamismääräyksen antaneesta ulosottoviranomaisen osastosta erillinen ulosottoviranomaisen osasto, täytäntöönpano ei muodollisesti tapahdu suoraan saamisasiakirjan nojalla. Ulosottoviranomainen ei kuitenkaan tutki asiaa materiaalisesti,¹⁵ ja pantinomistajan pelkkä kiistäminen riittää siihen, että asian käsittely siirtyy velkojan pyynnöstä tuomioistuimeen. Näin ollen periaatteessa ainoastaan vaatimus muodollisesta suoritusvastuun vahvistamisesta täytäntöönpanon edellytyksenä erottaa ko. menettelyn siitä, että ulosottomies antaisi tiedoksi vastaajalle velkojan täytäntöönpanovaatimuksen ja panisi sen riidattomassa tapauksessa täytäntöön suoraan vaatimuksen osoittavan asiakirjan nojalla.

Käteispanttioikeuden ja kiinnityspeniteisen panttioikeuden keskeisimpänä erona on panttauksen julkivarmistustapa. Molempien panttioikeustyypin voi jäsentää sisältävän pantinhaltijalle kuuluvan *sekundaarisen oikeuden* (oikeuden saada aikaan panttikohteen omistajanvaihdos). Käteispantin realisointi on mahdollista ilman tuomiota, kun taas kiinnityspanttikohteen realisointi edellyttää tuomioistuinprosessia ja siinä saatua tuomiota. *Panttioikeudellisesta näkökulmasta* on periaatteessa ristiriitaista, että panttioikeuden tyypistä (ja julkivarmistustavasta) riippuen realisointi joko edellyttää tai ei edellytä pantinhaltijan hankkimaa tuomiota, sillä panttioikeuden merkitys saatavan vakuutena ja realisoimisoikeutena on kuitenkin molemmissa tapauksissa sama. Pantinantaja on panttioikeutta perustaessaan nimenomaan määrännyt luovuttamansa panttikohteen realisoitavaksi suoritushäiriötilanteessa panttioikeuden turvaaman saatavan suorittamiseksi. On myös huomattava, että silloin kun velkojalla on kiinnityspanttioikeus panttikohteeseen, joka on ulosmitattu jonkun muun saatavan perusteella, hän voi aina osallistua täytäntöönpanomenettelyyn ja vaatia (saada) tällöin suoraan panttioikeutensa nojalla suorituksen panttikohteesta ilman tuomiota.¹⁶

Riidattomassa tilanteessa pantinhaltija joutuu käytännössä hankkimaan kiinnityspanttikohdetta koskevan täytäntöönpanoperusteen vain siksi, että voimassa olevan lainsäädäntöemme mukaan pakkotäytäntöönpanoa *ei voida käynnistää ilman tuomioistuimen antamaa täytäntöönpanoperustetta* (tai siksi, että hän haluaa myös tulevassa, jonkun muun velkojan käynnistämässä kiinteistön täytäntöönpanossa hakija-aseman¹⁷). Se, että hypoteekkituomio sisältää de facto

¹⁵ Ks. Häggman – Boström – Linders 1999 s. 13.

¹⁶ Ks. Linna – Leppänen 2003 s. 96–97.

¹⁷ Hakijastatus vaatii, että panttikiinteistö on ulosmitattuna hakijan saatavasta. Tämä puolestaan edellyttää, että hakijalla on täytäntöönpanoperuste (tuomio). Ks. myös Havansi 1996a s. 341–342.

panttikohteen *realisointimääräyksen*, on omiaan korostamaan hypoteekkiprosessin täytäntöönpanollista lähtökohtaa. Koska kiinnityspanttioikeus perustuu panttikirjan (tai panttivelkakirjan) tradeeraukseen ja hallintaan sekä yleensä kirjalliseen panttaussitoumukseen, kiinnityspanttioikeuden olemassaolo on periaatteessa mahdollista todeta vähintään yhtä selkeästi kuin suullisessa tai kirjallisessa käteispanntauksessakin. Lisäksi kun panttioikeus itsessään merkitsee oikeutta saada aikaan omistajamuutos *yksilöidyn esineen omistussuhteissa*, nimenomaan panttioikeudellisesta näkökulmasta myös kiinnityspanttioikeus olisi ajateltavissa pantavan riidattomana täytäntöön ilman nimenomaista realisointiin velvoittavaa tuomiotakin.

Prosessuaalisesta näkökulmasta on selvää, että suora täytäntöönpantavuus riidattomissa tapauksissa on panttioikeuden täytäntöönpanofunktion kannalta nopein ja vähiten suoria kustannuksia aiheuttava (*taloudellisesti tehokkain*) täytäntöönpanotapa. Prosessuaalisesti kiinnityspäristeisen panttioikeuden suoran täytäntöönpanomahdollisuuden yhteydessä nouseekin erityisesti esille kysymys pantinomistajan oikeussuojasta ja sen toteutumisen varmistamisesta. Suoran täytäntöönpantavuuden oikeussuojaongelmia voidaan vähentää rajoittamalla sen mahdollisuus vain selkeästi ja yksiselitteisesti riidattomiin tilanteisiin.¹⁸ Suorasta täytäntöönpantavuudesta tulisi olla panttiasiakirjoissa (lähinnä panttikirjassa) nimenomainen maininta. Lisäksi kun pantinhaltija hakisi täytäntöönpanoa, hakemus ja ohjeet siitä, miten pantinomistaja saisi suoran täytäntöönpanon estettyä (esim. pelkkä perustelematon vastustamisilmoitus ulosottomiehelle), tulisi antaa pantinomistajalle henkilökohtaisesti tiedoksi. Mikäli täytäntöönpanohakemuksen henkilökohtainen tiedoksianto ei onnistuisi, täytäntöönpanovaatimus olisi ilmeisen perusteeton tai pantinomistaja ilmoittaisi vastustavansa täytäntöönpanoa, suoraan täytäntöönpanoon ei voitaisi ryhtyä. Tällöin pantinhaltijan tulisi nostaa hypoteekkikanne tuomioistuimessa.¹⁹ Näin suo-

¹⁸ Suora täytäntöönpantavuus on mahdollista rajoittaa riidattomiin saataviin esim. siten, että pantinomistajan vastustaessa (niin, että pelkkä perusteeton vastustaminen olisi riittävää) panttikohteen realisointia suora täytäntöönpano automaattisesti estyi ja pantinhaltijan tulisi nostaa hypoteekkikanne tuomioistuimessa. Suora täytäntöönpantavuus ei siten olisi ristiriidassa sen kanssa, että pantinomistajalla on EIS:n 6 artiklan ja PL 21 §:n nojalla oikeus saada asiansa käsitellyksi tuomioistuimessa.

¹⁹ Pantinomistajan asemaa voitaisiin panttioikeuden suorasta täytäntöönpantavuudesta huolimatta turvata myös niin, että hän voisi saattaa asian tuomioistuimen ratkaistavaksi vielä täytäntöönpanomenettelyn käynnistyttyä (vaikka hän olisi jättänyt passiiviseksi siinä vaiheessa, kun hän sai tiedon täytäntöönpanohakemuksesta). Tuomioistuin voisi tällöin kieltää täytäntöönpanon tai määrätä sen keskeytettäväksi, jollei pantinomistajan vaatimus asian käsittelystä tuomioistuimessa olisi ilmeisen perusteeton. Toisaalta mikäli pantinomistajalle täytäntöönpanohakemusta tiedoksiannettaessa selkeästi etukäteen ilmoitettaisiin, että jos hän haluaa vastustaa pantinhaltijan vaatimusta ja haluaa asian ratkaistavaksi oikeudenkäynnissä, hänen tulee määrääjässä reagoida (ja hän myös voi reagoida ainoastaan tässä vaiheessa) täytäntöönpanohakemukseen halutessaan asian käsittelyä tuomioistuimessa, ei välttämättä ole enää perusteltua antaa passiiviseksi jättäytyneelle pantinomistajalle mahdollisuutta vielä täytäntöönpanon alettuaakin vaatia asian käsittelyä tuomioistuimessa.

rasta täytäntöönpantavuudesta aiheutuvat virhekustannukset ja moraaliset kustannukset voitaisiin minimoida.

Kiinnityspanttioikeuksien suoran täytäntöönpanomahdollisuuden puolesta voidaan edelleen todeta, että (kuten jaksossa 2.4.5 todettiin) käytännössä riidattomassa asiassa panttioikeuden suoran täytäntöönpantavuuden ja vastuun summaarisen etukäteisvahvistuksen faktinen ero voi jäädä hyvin vähäiseksi. Näin on etenkin silloin, jos suora täytäntöönpantavuuskin edellyttää täytäntöönpanovaiheessa joka tapauksessa täytäntöönpantavuuden minimiedellytysten selvittämistä. Tällöin myös suorassa täytäntöönpanomenettelyssä perusteettomat täytäntöönpanohakemukset voidaan hylätä jo ex officio, vaikka velallinen ei olisikaan vastustanut vaatimusta. Pantinhaltija-velkoja joutuisi tällaisessa tilanteessa kääntymään tuomioistuimen puoleen (mikäli vaatimus hänen mielestään ei olisi perusteeton) samalla tavoin, kuin jos pantinomistaja olisi vaatimusta vastustanut. Niin ikään on syytä huomata, että suoran täytäntöönpantavuuden avulla voitaisiin välttyä myös (edellä jaksossa 5.6 esitetyin tavoin syntyvältä) pelkässä esinevastuussa olevan pantinomistajan henkilökohtaiselta oikeudenkäyntikuluvastuulta riidattomissa kiinnityspantin täytäntöönpanotilanteissa.

Vaikka kiinnityspanttioikeus olisikin pantavissa täytäntöön ilman tuomiota, kiinnityspanttikohteen varsinaisen realisoinnin täytyy kuitenkin lähtökohtaisesti kuulua viranomaisorgaanin eli käytännössä ulosottomiehen tehtäviin. Tämä johtuu siitä, että kiinnityspanttiobjektiin kohdistuu yleensä useita erilaisia oikeuksia (jotka kaikki eivät välttämättä ole panttioikeuksia) tai panttikohteet täytyy esim. realisoida tietyssä järjestyksessä. Näiden seikkojen huomioiminen täytäntöönpanossa edellyttää erityistä (lainopillista) osaamista. Kun kyse on kaikkien panttiobjektiin kohdistuvien oikeuksien huomioimisesta (eräänlaisesta pienoiskonkursista²⁰), täytäntöönpanon voi puolueettomimmin ja luotettavimmin toteuttaa muu kuin joku kiinteistöön kohdistuvan oikeuden haltijoista.²¹ On niin ikään huomattava, että koska kiinnityspanttikohde on yleensä jonkun muun kuin pantinhaltijan hallinnassa, panttikohteen realisointi edellyttää myös aina tämän oikeussubjektin hallinnan päättämistä.

Kun Suomen oikeuden mukaan ulosottomiehen toimittama täytäntöönpano yksityisoikeudellisten saatavien perusteella de lege lata lähtökohtaisesti²² edel-

²⁰ Ks. *Havansi* 2000 s. 111–112 ja *Koulu – Havansi – Niemi-Kiesiläinen* 2002 s. 405.

²¹ Periaatteessa (ottaen huomioon kiinnityspanttikohteen realisaation rinnastumisen – nimenomaan huomioonotettavien oikeuksien osalta – konkurssiin), olisi tietysti mahdollista ajatella, että kiinnityspanttiokhteiden realisointi olisi yksityistetty esim. niin, että realisoinnista voisi huolehtia yksityinen riippumaton toimitsijamies. Suomessa tällainen lähtökohta merkitsisi kuitenkin huomattavaa periaatteellista muutosta koko pakotäytäntöönpanosysteemiin ja sen perusteisiin.

²² Poikkeuksena voidaan pitää kuitenkin mm. sosiaalilautakunnan vahvistamaan elatusapusopimukseen perustuvia elatusapusaatavia sekä VakSopL 40 §:n ja 79 §:n mukaisia vakuutusmaksusaatavia. Poikkeuksia tässä suhteessa ovat myös ne julkisoikeudelliseen saamiseen rinnastuvat

lyttää tuomioistuimesta hankittua täytäntöönpanoperustetta, *täytäntöönpanojärjestelmän yhtenäisyyden* huomioiden ei kuitenkaan liene aiheellista yksinomaan riidattoman kiinnityspanttioikeuden turvaamien yksityisoikeudellisen saatavien osalta siirtyä suoraan täytäntöönpantavuuteen. Summaarisessa menettelyssä kiinnityspanttiobjektiin kohdistuvan täytäntöönpanoperusteen hankkiminen on nykyiselläänkin varsin yksinkertaista ja nopeaa saatavan ollessa riidaton. Mikäli de lege ferenda kuitenkin harkitaan yleisemmin suoran täytäntöönpantavuuden ottamista käyttöön myös yksityisoikeudellisten saamisten perinnässä,²³ erityisen perusteltu – nimenomaan jo oikeuden lähtökohtaisen realisoituisuuntuneisuuden näkökulmasta – suoraan ulosottotoimin tapahtuvan täytäntöönpantavuuden mahdollisuus on kiinnityspanttioikeuden (ja yleisestikin panttioikeuden) osalta.

mutta yksityisoikeudellisen intressin leimaamat saamiset, jotka voidaan periä suoraan ilman tuomiota VeroUL:n nojalla.

²³ Suoran täytäntöönpanon mahdollisuuteen saatavien perinnässä on kiinnitetty huomiota riidattomien velkomusasioiden käräjäoikeusmenettelyn yksinkertaistamista selvittäneen työryhmän muistiossa. Ks. OM 2001: Velkomus s. 16–21. Kysymykseen ei kuitenkaan ole yksityiskohtaisemmin paneuduttu, vaan muistiossa on todettu kysymyksen olevan asianmukaisinta arvioida ulosottolainsäädännön kokonaisuudistuksen yhteydessä. Ks. myös *Koulu* LM 2000 s. 1181–1196.

Summary

Mikko Kärkkäinen

ACTION AND LIABILITY WITH A LIEN

A Study on Demanding a Payment from Mortgaged Property

1 The Object of the Research

A creditor typically wants to secure the repayment of a debt. To secure repayment, either real property security interests or personal guarantees can be used (sometimes both simultaneously). A lien as a security interest over real property ensures the creditor's right to a payment from the property in question. Real property as security for a receivable thus eliminates the risks that are connected to the mere personal obligation to pay a debt, i.e. the risk related to the development and changes of the debtor's assets and future income as well as the risk of increase in the debtor's liabilities. In Finland, the most common liens are pledge-type (i.e. the security object is transferred to the creditor's possession) and mortgage-type (i.e. the security object remains in the possession of its owner) security interests.

A lien as a real property security interest requires that the creditor can realize (or otherwise use) the security in order to get a payment from its value. According to Finnish law, when a lien is a pledge-type security the creditor can realize the security on his own, according to Chapter 10 Section 2 of the Commerce Code, or in any suitable way if so agreed by the parties. A mortgagee cannot realize the mortgaged property on his own on the basis of the mortgage; the property can only be realized by an execution officer. Also, the realization by an execution officer requires that the mortgagee has a court decision concerning the liability on the basis of the mortgage. (When the mortgage secures a personal claim and the mortgagor is the personally liable debtor, a court decision concerning only the personal liability is also sufficient to commence execution proceedings.) In order to obtain a mortgage-based court decision the mortgagee must bring an action to enforce the right to have the mortgaged property realized. In the Finnish legal system, this kind of action which is based on a mortgage (or a statutory charge) is commonly called a hypothec action. The most common of these is one which is based on a real estate mortgage.

The aim of this research is to study material and procedural features that are connected to the above-described action, in which a mortgagee claims a

payment from mortgaged property in a trial according to Finnish law. The main emphasis is on mortgaged real estates; however, mortgaged ships, aircraft, vehicles defined in the Automobile Mortgage Act and mortgaged company assets (floating charge) are also considered to some extent. The following questions are examined: what does it mean when the creditor's receivable is secured by a mortgage (or more generally a lien), what are the material and procedural preconditions of an action based on a mortgage, what are the special features of the contents of the action and the trial proceedings, and finally, how does the court decision differ from an ordinary judgement of obligation to pay?

The methodology used in the study is that of legal dogmatics. The study systemizes and interprets the provisions concerning the research object. As far as its theoretical framework is concerned, the material basis of the study is the lien, which will be divided into elements in order to get a better picture of the special features of this kind of security interest. The lien is also briefly analyzed from an economic point of view. The special features of a lien will then be studied in the procedural context. As the procedural basis of the study, the main procedural principles are used that apply also in the process in which a payment is demanded from the security (i.e. the principle of certainty, the principle of cost-effectiveness and the principle of formal fairness of civil procedure); this kind of process is basically a normal civil one. The procedural principles are used as guidelines for the adopted solutions in difficult problems of interpretation of the law.

2 Components of the Mortgage-type Real Property Security Interest

In order to form a more detailed picture of the contents of the mortgage-type (as well as pledge-type) real property security interest and the elements that ensure that the secured creditor can obtain a payment from the value of the security, the present study divides security interest into three components: the right to get a money payment (claim), the realization element and the protective element.

In the case of both mortgage-type and pledge-type real property security interests, the right to get a money payment from the individualized security object means that on the basis of the security interest the creditor's claim is limited only to the value of the security object. The realization element of the mortgage-type (as well as the pledge-type) security interest means that the creditor has the power to realize the individualized security object in order to have his payment claim fulfilled. Consequently, the realization element and the right to get a payment are closely connected. The protective element of the mortgage-type and pledge-type security interest means, on the one hand, that the security holder is protected against changes in the status of the security object (e.g. changes of ownership and/or the dimension of the security object),

i.e. judicial protection, and on the other, the creditor has priority over those creditors who will later acquire a security right to the same object, i.e. financial protection.

As far as the economic effectiveness of a lien is concerned, it can be said that lien's protective element makes it an economically effective security right. This is because while a lien ties the repayment of a debt to the property in question it reduces the creditor's costs by decreasing the information cost needed for evaluating the risks connected to the debt relation. However, the realization element also has an influence on the effectiveness of a lien: the less risks and costs that are related to the realization element of a lien the more effective the lien is as a security. Thus a hypothec action and the court process as a whole in the case of a mortgage also influence the economic effectiveness of the mortgage as a security right.

3 The Nature of a Hypothec Action

A distinctive feature of a mortgage, which has an influence on the nature of a hypothec action, is the above-mentioned fact that the mortgagor, unless on the basis of a normal debt agreement also personally liable for the claim, is liable only with the value of the mortgaged property. This means that the mere mortgage as a security interest can be constructed so that it does not include any personal obligation for the mortgagee to actually make a money payment to the creditor. A different matter is, that in order to avoid the realization of the security and hence keep the security object in his possession, the mortgagor can *de facto* pay the debt and redeem the mortgaged property.

On the other hand, the basis of the provisions in the Enforcement Act is that only neglected obligations are executed in the execution proceedings. As well, the starting point in the court proceedings has been that the mortgagor is ordered to make the payment required with the value of the mortgaged property, i.e. the court decision includes an order for the mortgagor to pay. However, in this research, the procedural starting point also includes the contents of the liability of the mortgage-type security, i.e. precisely the mortgagor's liability with the value of the mortgaged object, which is constructed so that it does not mean any personal obligation to the mortgagor. As a result of this, it is argued here that an action based on a mortgage cannot include a demand of an order for the mortgagor to make any payment, but in fact only a demand to commence the execution actions (realization of the mortgaged property) on the basis of the court decision and at the mortgagee's request.

When a proper payment has not been made to the mortgagee, the aim of the mortgagee is to exploit the realization right of the mortgage and consequently get a court decision on the basis of which the execution proceedings can be

commenced. To reach this goal it is not necessary that in the court decision the mortgagor should (fictitiously) be obligated to make a payment with the value of the mortgaged property. There is also no need to obligate the mortgagor to tolerate the execution proceedings because every person is automatically obligated to tolerate the official (state-organized) execution. Therefore, as far as the classification of the actions is concerned, it is more suitable to classify a hypothec action as a property liability action rather than one of toleration of execution (as was usually done in legal doctrine).

4 Preconditions of a Hypothec Action

A court decision on liability with mortgaged property basically requires that the same material preconditions are met as in the case of a personal liability, i.e. existence of the right to receive a payment (claim), maturity of the claim and negligence of the payment. In addition to this, the mortgagee must show the existence and the maturity of the mortgage. Concerning these material preconditions of a hypothec action, the research pays special attention to the maturity of the mortgage, because this maturity creates the need for the mortgagee to resort to an action (and trial proceedings) to get an enforceable title.

Normally the mortgage becomes mature when the secured (with mortgage) personal claim becomes mature. However, the mortgage can also become mature before the personal claim is due (independent maturation of the mortgage). In cases where the mortgage is due before the secured personal claim, the pre-maturation relates to the protective element of the mortgage. In these cases the only way to commence the execution proceedings is to bring an action based on the mortgage, to get an enforceable title in which the mortgagee's claim is ordered to be paid from the value of the mortgaged property. The other situation where the only way to get payment from the mortgaged property (unless the mortgagor voluntarily redeems the mortgaged object with a money payment) is a hypothec action is the case in which the mortgagor is not personally liable for the claim, but only with the value of the mortgaged property.

According to provisions in the law, the mortgage can become mature before the agreed due date of the secured personal claim if the value of the mortgaged property has decreased and the mortgagee's right to get a payment from the property is endangered. In the case of a real estate mortgage and a mortgage on company assets (floating charge) the mortgagee has on the basis of the law the right to get the payment prematurely only from the mortgaged property, whereas in the case of ship, aircraft and vehicle mortgages the decline in the value of the mortgaged property also makes the personal claim matured – not only the mortgage.

As far as the procedural preconditions of a hypothec action are concerned, special attention must be paid to the question of who is the right defendant in the trial. The question about the right forum also belongs to procedural preconditions that are of interest when studying an action based on a mortgage. In the case of a real estate mortgage there are special provisions in the law concerning these matters.

The present study argues that the question of the right defendant in a mortgage trial (unlike in normal trials concerning debt liability) has an independent position as a procedural precondition (the exception is an action based on the mortgage on company assets). The reason for this is the fact that the plaintiff's mere statement about a claim based on a mortgage against the stated person does not create legitimacy for this person as a defendant, but the question of the right defendant is solved independently on the basis of the ownership of the mortgaged property. (As is known, the main rule in the case of civil trials is that the plaintiff's mere statement about a right that the plaintiff may have against a person creates legitimacy for this person as a defendant in the trial; this main rule also applies to an action based on the mortgage on company assets.) The legitimacy of the defendant in a process based on a mortgage (except for mortgages on company assets) is thus defined by a material fact although the question of the right defendant is a procedural matter. This is one of the most distinguishable features when compared to an ordinary process in which the creditor demands payment from the personal debtor.

Concerning an action based on a real estate mortgage, there is also a special provision in the Real Estate Code (Section 11 of Chapter 13) which allows the mortgagee to always bring the action against the registered owner of the real estate even though the registered owner is no longer the actual owner of the estate. However, if the ownership of the mortgaged estate is transferred before the action is brought and this transfer is already shown in the register (although the new owner has not yet filed an application to register his ownership), the action must also be brought against the new (unregistered but actual) owner.

The study contends that the registered owner of the real estate has the legitimacy to act as a defendant as long as he is the registered owner despite the fact that he has transferred the ownership of the real estate to a new owner. Furthermore, it is argued that if the transfer of ownership takes place during the trial there is no law-based obligation to invite the new owner as a party to the trial until he is the registered owner of the real estate (however, the new owner has the right to intervene in the trial); the court decision given against the registered owner of the estate in this case also binds the new owner. The court must *ex officio* determine from the title and mortgage register of the real estate if in the action by the plaintiff the nominated defendant has the legitimacy to act as a defendant in the trial. In the case of other mortgaged property objects (ships, aircraft and vehicles) the court must order the plaintiff to present the

necessary documents showing the legitimacy of the defendant (i.e. ownership of the mortgaged property).

As far as the right forum is concerned, a hypothec action based on a real estate mortgage can only be brought in the *forum rei sitae*. In the study it is argued that a separate debtor who is only personally liable for the secured debt is also under an obligation to answer the action in this forum if the action is directed at the same time against him and the mortgagor.

5 The Contents of a Hypothec Action and Focusing an Action on Security Objects

As stated earlier, the action with which the mortgagee demands a payment from the mortgaged property does not mean that the mortgagor should be personally obligated to make a money payment. The action demands that the claim would (only) be ordered to be paid from the value of the mortgaged property, or more precisely, the mortgaged property is ordered to be realized in execution proceedings and the sale price used to pay the mortgagee's claims. Although the court decision cannot (according to the adopted construction of lien) order an obligation for the mortgagor, on the basis of the mere mortgage, to make a money payment, the action nevertheless pursues a payment in money and the mortgagee must therefore itemize in the action the amounts of money he wants to get from the mortgaged property. Hence, the difference between an ordinary action concerning a money payment and a hypothec action lies in the contents of the order component of the action. This difference has a connection to the basis of the liability: as is known, in a personal debt the whole executable property of the debtor is liable for the claim whereas a mortgage means liability only with the security object identified in advance (by the security agreement and perfection act).

An important question concerning the contents of a hypothec action is which real estate can the mortgagee demand payment from in the case of a joint mortgage (i.e. when more than one real estate is encumbered with the same mortgage). In this case a distinction must be made between situations in which all of the mortgaged estates are owned by same person and those in which the estates have separate owners. If all of the jointly mortgaged estates are owned by same person the mortgagee cannot leave any of them outside his action and must demand payment from all of the estates at the same time. If this were not the case, the mortgagor would not be able to use his right to choose the order in which the estates shall be realized, as stated in the Enforcement Act. When the jointly mortgaged estates belong to separate owners (e.g. because some of the originally jointly mortgaged estates or a limited part of a mortgaged estate [i.e. a parcel] is transferred to a new owner) the order in which the estates are liable

for the payment is prescribed in Chapter 17 Section 9 of the Real Estate Code. According to this provision the primary liable estate is the estate owned by the personal debtor himself, and estates owned by individuals other than the personally liable individual are liable only secondarily. The study argues that Section 9 of Chapter 17 in the Real Estate Code means that the executive position of the mortgagee can change after the establishment of the mortgage on the basis of the mortgagor's actions, i.e. transfer of ownership of real estate or a part of it. This provision limits the protective element of the mortgage to some extent.

It is also argued here that the order of liability of the estates is basically the order in which the liability of each estate becomes mature (i.e. the liability order provision is also a maturity provision). Hence, if a mortgagee claimed a payment only from an estate that is, according to Chapter 17 Section 9 of the Real Estate Code, secondarily liable for the payment, the court would have to reject the limited action. However, it is suggested in the study that it is possible to accept a limited action conditionally (a conditional court decision). The execution officer could enforce the conditional court decision concerning the secondary liable estate after the primary liable estate has been realized. This would also be consistent with the effectiveness of the mortgage's realization element but not, however, endanger the position of the owners of the mortgaged real estate.

If the mortgagee can prove that it is impossible to first get a payment from the primary liable real estate, it would also be possible to accept limited action unconditionally against the secondary liable estate. Despite the possibility of accepting a limited hypothec action conditionally, it is preferable to demand a payment from all of the jointly mortgaged real estate at the same time. This way the liability order of the jointly mortgaged estates can be most suitably taken into account in the execution proceedings. In any case the court must pay attention to the fact that it does not give a decision which undermines the execution officer's chances of implementing the liability order in the execution phase.

The study also argues that in the process in which the creditor demands the court to order his claim be paid from the value of the mortgaged real estate, the court must *ex officio* make sure of the correctness of the facts that can be examined from the title and mortgage register of the real estate (i.e. the existence of the mortgage, the information concerning the estate including possible changes in its size and the ownership of the estate). In addition, the court must (on the basis of the register) examine whether the situation involves a joint mortgage, and, if this is the case, ensure that the possible focusing of the creditor's claim on only some of the joint mortgaged estates does not supersede the liability order prescribed in the Section 9 of Chapter 17 of the Real Estate Act. The purpose of the responsibility of the court to examine the correctness of the above-mentioned facts is related to the procedure's goal of certainty.

6 The Special Features of the Court Decision Concerning Liability with a Mortgage

A special feature concerning the court decision in which the mortgaged real estate is ordered to be realized and a payment made with the realization result is that the decision automatically levies a distress upon the real estate. In the case of other mortgages (ships, aircraft, vehicles and company assets) such an attachment effect is not directly related to the court decision and the mortgagee must ask the execution officer for a separate attachment. It is the limitation of liability to the value of the mortgaged property and the registration of the rights concerning the mortgage object that enable an attachment to be directly pertinent to the court decision. The advantage of direct attachment on the basis of a court decision lies in the fact that it speeds up the collection process and thus the effectiveness of the realization element of the real estate mortgage. This judgement-based attachment effect also brings the court proceedings closer to the enforcement proceedings and emphasizes the realization orientation of a hypothec action and trial.

In addition, a special feature of a court decision in which the claim is ordered to be paid from a mortgaged real estate is that the court must take care of notifying the defendant of a default judgement. The study argues that public announcement and notifying a substitute for the actual addressee of the notification are also verifiable notification methods, and therefore can be used when the court informs the defendant about a default judgement based on a mortgage assuming that all other notification proves to be unsuccessful.

As far as the enforceability of the court decision is concerned, it is argued that if, in cases other than default judgements, the court decision is still not legally valid, the owner of the mortgaged real estate cannot rescind the attachment effect by depositing with the execution officer a security (which is normally possible). The study also argues that the enforceability of a court decision against those who have received the ownership of the mortgaged property after the court decision, is based on the binding effect of the mortgage against the new owners (the protective element of the security interest) – not on the legal force of the court decision which, however, is also a precondition for the enforceability of the mortgage. Because the new owner is bound to the realization element of the mortgage, the court decision can be executed against him also.

7 Final Remarks

In the conclusion of the study the possibility of direct enforcement of the mortgage (i.e. enforcement without a court decision) is considered. Because of

the realization orientation of the real security right and the small difference between summary court process and direct enforceability of a mortgage, *de lege ferenda* it would be conceivable to adopt direct enforceability of mortgages in Finland as well, in cases where the mortgagor has not disputed the mortgagee's right to receive a payment from the mortgaged property. If the mortgagor disputed the mortgagee's right, the mortgagee would have to bring a hypothec action against the owner of the mortgaged property. This way the mortgagor would always be entitled to a trial despite the possibility of direct enforceability of the mortgage.

Finnish Lawyers' Association 2004
ISBN 951-855-235-5

Oikeustapaushakemisto

Korkeimman oikeuden ratkaisut

KKO 1929 II 394	s. 383	KKO 1984 II 13	s. 368
KKO 1933 II 69	s. 385	KKO 1984 II 28	s. 308, 353
KKO 1934 II 127	s. 131	KKO 1985 II 29	s. 77
KKO 1935 I 54	s. 385	KKO 1986 II 60	s. 216
KKO 1937 II 222	s. 9, 263	KKO 1987:72	s. 216
KKO 1940 I 4	s. 9, 263	KKO 1988:12	s. 321, 338
KKO 1944 II 82	s. 263	KKO 1988:80	s. 384
KKO 1944 II 104	s. 263	KKO 1988:116	s. 216
KKO 1950 II 314	s. 263	KKO 1989:105	s. 135
KKO 1956 II 47	s. 162	KKO 1990:145	s. 186
KKO 1956 II 50	s. 263	KKO 1991:5	s. 215
KKO 1959 II 52	s. 162	KKO 1991:109	s. 370
KKO 1966 II 25	s. 263	KKO 1992:79	s. 71
KKO 1966 II 54	s. 388	KKO 1992:114	s. 345
KKO 1967 II 62	s. 158	KKO 1992:155	s. 215
KKO 1967 II 80	s. 345	KKO 1992:188	s. 338
KKO 1971 II 99	s. 44	KKO 1993:89	s. 135
KKO 1972 II 88	s. 44	KKO 1993:102	s. 361
KKO 1975 II 55	s. 162	KKO 1995:28	s. 250, 411
KKO 1975 II 66	s. 263	KKO 1995:29	s. 250
KKO 1976 I 1	s. 316, 322	KKO 1995:133	s. 383
KKO 1976 II 11	s. 158	KKO 1995:209	s. 385
KKO 1976 II 82	s. 5	KKO 1996:80	s. 263
KKO 1978 II 51	s. 146	KKO 1996:120	s. 199
KKO 1979 II 1	s. 359	KKO 1996:121	s. 173
KKO 1979 II 40	s. 129	KKO 1997:190	s. 116
KKO 1979 II 53	s. 368	KKO 1998:3	s. 116
KKO 1981 II 76	s. 308	KKO 1998:62	s. 116
KKO 1981 II 106	s. 308	KKO 1998:86	s. 263
KKO 1981 II 110	s. 135	KKO 1998:95	s. 116
KKO 1982 II 1	s. 168	KKO 1998:100	s. 116
KKO 1982 II 22	s. 385	KKO 1998:119	s. 146
KKO 1982 II 42	s. 308, 353	KKO 1999:5	s. 116
KKO 1982 II 107	s. 308, 353	KKO 1999:10	s. 263, 347
KKO 1982 II 124	s. 384	KKO 1999:35	s. 116
KKO 1982 II 126	s. 135	KKO 1999:107	s. 116
KKO 1983 II 35	s. 209	KKO 2000:13	s. 116
KKO 1983 II 107	s. 65	KKO 2000:49	s. 116
KKO 1983 II 163	s. 308, 353	KKO 2000:104	s. 116
		KKO 2001:46	s. 369, 370
		KKO 2001:63	s. 173, 263

KKO 2001:69	s. 116	NJA 1971 s. 23	s. 168
KKO 2001:92	s. 146	NJA 1975 s. 222	s. 4
KKO 2002:53	s. 146	NJA 1985 s. 140	s. 143
KKO 2002:113	s. 383, 384	NJA 1988 s. 541	s. 86, 266, 390
KKO 2003:16	s. 116	NJA 1988 s. 583	s. 153
KKO 2003:113	s. 374	NJA 1993 s. 453	s. 84, 390
KKO 2004:42	s. 116	NJA 1996 s. 493	s. 217
		NJA 1996 s. 560	s. 394

Hovioikeuksien ratkaisut

RH 1984:14 s. 389

Itä-Suomen HO 6.3.1981 t. PÄ-1919/80
s. 234
Itä-Suomen HO 10.11.1981 t. PÄ-927/81
s. 65

SvJT 1966 rf. s. 53 s. 361
SvJT 1971 rf. s. 26 s. 390
SvJT 1978 rf. s. 15 s. 257
SvJT 1980 rf. s. 46 s. 390

Vaasan HO 21.2.1992 t. 381 (Finlex:
VaaHO 1992:2) s. 158
Helsingin HO 5.11.1996 t. 5601 s. 390

Norjalaiset ratkaisut

ND 1951 s. 639 s. 89
Rt. 1959 s. 1208 s. 172

Ruotsalaiset ratkaisut

NJA 1913 s. 407 s. 347
NJA 1914 s. 50 s. 347
NJA 1939 s. 446 s. 240
NJA 1945 s. 107 s. 347
NJA 1962 s. 188 s. 85, 411
NJA 1967 s. 1 s. 234

Tanskalaiset ratkaisut

U 1957.375 V s. 92
U 1972.368 H s. 92

Asiahakemisto

Aineellisen oikeuden ja prosessioikeuden välinen suhde 12–13, 137, 139, 262, 419–420

Aksessorisuus/ei-aksessorisuus (pantti-oikeuden) 50

Aktiviteetti/passiviteetti (tuomion tavoitteena) 145

Alin hyväksyttävä tarjous pakkohuuto-kaupassa 305, 317, 385–386

Aluskiinnitys 71, 72, 77, 174, 187–188, 219–224, 251–254, 378–379, 404

Arvo-osuus 68–69, 71, 73–74

Arvostelmateoria 137, 139

Arvot 18, 107, 113–114

Asialegitimaatio (ks. myös vastaajalegitimaatio kiinteistö-, kulkuneuvo- ja yrityskiinnityshypoteekeissa)

- kantajan asialegitimaatio 226–227
- määritelmä 225–226
- yleistä 225–227

Asianosaisliityntä 239

Asianosaisseuraanto 239–240

Asiayhteyteen perustuva oikeuspaikka (forum connexitatis) 212–213, 224, 225

Autokiinnitys 71, 174, 187–188, 224–225, 251–254, 378–379, 404

Betalningsfastställelse (Ruotsi) 81–82

Bryssel I -asetus 143, 217, 219

Brysselin sopimus 143, 217

Causa, ks. oikeusperuste

Datapantbrev 72

Deklaratiiviset kanteet/tuomiot 136–137, 139

Denuntiaatio 69–70, 255

Dispositiivinen asia 78, 159, 124, 237

Duldungsklage (Saksa) 98–99, 146–147

Ehdollinen tuomio 283, 308–310, 341–342, 352–353

Ennakoerääntyminen, ks. erääntyminen/erääntymättömyys

Ennenaikainen maksu 174–176

Ensisijainen vastuu, ks. vastuuporrastus yhteiskiinnityksessä

Epäsymmetrinen informaatio 58, 60

Erilliskiinnitys

- kanteen kohdistaminen 270
- muutokset panttikohteessa ja kanteen kohdistaminen 271–276

Erääntyminen/erääntymättömyys

- huomioiminen oikeudenkäynnissä 159–161
- insolvenssimenettelyjen vaikutus 169
- panttioikeuden ennakoerääntyminen 166–168
- panttioikeuden itsenäinen/epäitsenäinen erääntyminen 166–167, 170, 189, 415
- sisältö 176
- suhde kannekelpoisuuteen 157–161
- vakuusarvon heikkenemisen perusteella (yleistä) 174–176
- vastuuporrastustilanteessa 294–296, 299–302, 314–315, 334–335
- velallisen kuoleman vaikutus 169
- vierasvelkapanttitilanteissa 172–174, 338

Esine 36

Esinevakuusoikeus

- käsite 3
- lajeja 3–4
- vuorurakenne 3

Esinevastuu (sisältö) 3, 44

Esinevastuukanne, ks. vastuukanne/-tuomio

Etuoikeus/etusija 37–39, 178, 180, 294–295

Etusijaporrastus, ks. vastuuporrastus yhteiskiinnityksessä

Euroopan integraatio 27, 28

Factum superveniens (facta supervenientia) 129, 298, 312

Forlikrådet (Norja) 86

Forum alushypoteekeissa 219–224

- Forum AutoKiinL:n mukaisessa hypoteekissa 224–225
- Forum ilma-alushypoteekissa 224–225
- Forum kiinteistöhypoteekissa
- forum connexitatis 212–213
 - kansainvälisissä yhteyksissä 217–218
 - kiinteistöt eri tuomiopiireissä 215–217
 - pantinomistaja ja velallinen eri henkilö 210–215
 - pääsääntö: forum rei sitae 208–209
 - yleisiä lähtökohtia 208–210
- Forum yrityskiinnityshypoteekissa 218–219
- Grundschuld (Saksa) 96
- Haaste 261
- Haastehakemus (ks. myös kanne)
- laaja haastehakemus 261–262
 - suppea haastehakemus 261–262
 - vaatimuksen yksilöinti 262
 - yleistä 133, 261
- Haastehakemuksen täydennyskehoitus 275, 302, 355
- Halkominen 290, 334
- Hallinnanjakosopimus 327, 329
- Hallinnan siirto 70, 71–72
- Hallinnaton panttioikeus 64, 70
- Hallintakanne 4
- Hallintolainkäyttö 65–66
- Henkilövakuus 2–3
- Hypoteekkikanne
- kanneperusteet 165, 167, 354
 - kanteella vaadittava käskyelementti 262–270
 - kiinnityspantteihin (yleistä) 77–80
 - käsite 6
 - käteispanttiin 74–77
 - laajassa merkityksessä 76
 - puhdas hypoteekkikanne 7, 14, 167, 184, 187, 189, 194
 - rekisterimerkintäpanttiin 74–77
 - suppeassa merkityksessä 76, 167
 - välimiesoikeudessa 78
- Hypoteekkikanteen ja -tuomion muotoilu 49–50, 262–270
- Hypothek (Saksa) 96
- Ilma-aluskiinnitys 71, 72, 77, 174, 187–188, 224–225, 251–254, 378–379, 404
- Immateriaalioikeudet
- lajeja 71–72
 - panttirealisaatio 74
 - rekisterimerkintäpanttioikeutena 71
- Indispositiivinen asia 124, 284
- Indispositiivinen elementti kiinteistöhypoteekkiprosessissa 237, 275, 422
- Informaatiokustannukset 59–60
- Informaatiovaje 58–59, 166–167, 231–232
- Instrumentalismi 115, 119–120
- Julkisoikeudellinen maksu 64
- Julkisuusperiaate 121–123
- Julkivarmistus 69–71
- Juokseva velkakirja 207, 258
- Jälkipanttaus
- hypoteekkikanne jälkipanttioikeuden perusteella 255–259
 - käsite 255
- Jälkisattumus, ks. factum superveniens
- Järjestelytuomio 140–141
- Kanne
- käsite 133
 - sisältö 134–135
 - tuomion perustana 135, 262–263
 - vaatimuksen yksilöinti 262
- Kanneluokitus 136–142
- Kansainvälinen toimivalta kiinteistöhypoteekkiasioissa 217–218
- Kantelu (OK 31 luvun mukainen) 234
- Kieltokanne/-tuomio 77, 145, 154
- Kiinnityspanttioikeus
- käsite 72
 - realisaatio (yleistä) 77–80
- Kiinnitys-termi 70
- Kiinteistöjaotuksen muutos (ks. myös yhteiskiinnitys)
- huomioiminen viran puolesta hypoteekkiprosessissa 275
 - vaikutus kanteeseen 271–276
- Kiistäminen (oikeustositseikan) 300
- Kiistämistaakka 300
- Kirjaamisperusteinen panttioikeus 69–70
- Kollisio 37–38, 294, 414

Kompetenssi

- omistajan realisointikompetenssi 36, 40
- pantinhaltijan realisointikompetenssi 40–41, 46, 49–50, 76, 79, 152, 419

Konfliktinratkaisu (siviiliprosessin tehtävänä) 108–109

Konkurssi

- panttioikeus konkurssissa 37, 41–42, 73, 169
- vaikutus hypoteekkikanteeseen 193–194, 201
- vastaajalegitimaatio konkurssissa, ks. vastaajalegitimaatio

Konstitutiiviset kanteet/tuomiot 136–137, 139

Kontradiktorinen periaate 121–123, 234, 235, 244–248, 363

Korko

- etuoikeus 384–385
 - komponentit 59
 - viivästyskorko 176, 181, 188, 270, 321
- ## Kumulaatio (kiinteistöprosessissa) 210
- ## Kulkuneuvokiinnitykset (ks. myös aluskiinnitys, ilma-aluskiinnitys ja auto-kiinnitys) 71, 72, 78

Kuolema (vaikutus velkasuhteeseen) 169–170

Kuolinpesä 169–170, 230

Kuulutustiedoksianto, ks. tiedoksiantaminen

Käräjäoikeus

- kansliahenkilökunnan ratkaisulta hypoteekkiasioissa 206–208
- kokoonpano kiinteistöhypoteekkiasioissa 205

Käsittelyperiaate 123–124

Käteispantti

- hypoteekkikanteen mahdollisuus 75–76
- julkivarmistus 69–70
- realisaatio 73–77

Käyttöoikeuskiinnitys

- kirjaamisen poistamishakemus ja kanne 189–190

- yleistä 70–71

Käyttöyksikkö 277, 282, 326, 331

Lainhaku 6–9, 220, 222, 267, 376, 403

Lainvoimaisuus

- ulosmittausvaikutus ja tuomion lainvoima 358–359, 373–374, 388–389
- vaikutus tuomion täytäntönpantavuuteen 364, 368–369, 396–397
- yleistä 361

Legaalinen panttioikeus irtaimeen 67–69

Legaalinen panttioikeus kiinteistöön

- hypoteekkikanne legaalisen panttioikeuden perusteella 65–66
- kirjaamisen merkitys hypoteekkikanteen nostamiselle 66–67
- käsite 63

– panttikohteen realisointi ilman tuomiota 64–65

- yleistä 63–64, 381, 384–385

Liiallisen ulosoton kielto 285–286

Liikevakuus, ks. yrityssaneeraus

Lis pendens -vaikutus 135, 204, 391–392

Lohkotila, ks. vastuuporrastus ja yhteiskiinnitys

Lojaliteettivelvollisuus 184, 190–191

Luganon sopimus 143, 218, 219

Luottotietorekisteri 268

Maksumoraali 112, 127

Maksun laiminlyönti 165, 190–193

Maksamismääräysmenettely 208, 366–367

Menettelyn justifikaatioarvo 116–119

Merioikeusjuttu 220

Meripanttioikeus 67–68

Mora creditoris 190–192

Muotoamiskanne/-tuomio 138–139

Muutoksenhaku 360

Määräala (ks. myös yhteiskiinnitys)

- kanteen kohdistaminen määräalaan 271–276, 420
- kiinteistöoikeudellinen status 272
- panttivastuun säilyminen 271, 420
- ulosoton kannalta 272–273
- vastaajalegitimaation kannalta 231, 273
- yleistä 272

Määräosa

- alus- ja ilma-aluskiinnityksen yhteydessä 336
- kanteen kohdistaminen määräosiin 332–336
- määräosainen omistus 325
- määräosat ja vastuuporrastus 288–287, 325–336
- määräosien erilliskiinnitys 335–336
- määräosien yhteiskiinnitys 278, 326–327
- ulosmittausvaikutuksen kohdistuminen 389

Määräämisperiaate 123–124, 272–273, 284, 292–293, 323, 307, 420

Ne bis in idem -periaate 392

Negatiivinen oikeusvoimavaikutus, ks. oikeusvoima

Oikeudenkäyntikulut

- esinevastuu vai henkilökohtainen vastuu 346–350
- kuluvastuun tavoitteet 349–350
- muodollisen vastaajalegitimoidun osalta 350–351
- tarpeeton prosessi 191
- vastuuporrastustilanteessa 351–353

Oikeudenmukaisen oikeudenkäynnin periaate 116–120, 246–248

Oikeudenmukaisen oikeudenkäyntimenettelyn periaate 116–120, 215, 223–224, 233, 235, 244, 246–248, 363, 370

Oikeuslähteet (yleistä) 24–29

Oikeusnormi

- käsite 17
- oikeusnormien jaottelu 17–18

Oikeuspaikka, ks. forum

Oikeuspaikkasopimus 210–211

Oikeusperuste (panttauksen) 50–52, 354

Oikeussuojan antaminen (siviiliprosessin tehtävänä) 108

Oikeustaloustiede 22, 62

Oikeustositseikat

- käsite 134
- oikeustositseikat hypoteekkiprosessissa 165, 167, 299–301, 354

Oikeusvoima

- erillisten prosessien välisessä suhteessa 392–396
- negatiivinen oikeusvoimavaikutus 391
- positiivinen oikeusvoimavaikutus 393
- subjektiivinen ulottuvuus 393, 406–410, 416
- suhde täytäntöönpantavuuteen 391–392, 406–410

Omaisuus 36

Omatoiminen panttirealisaatio 40, 41–42, 75

Omistuksenpidätys luovutuksessa 4

Omistusoikeus

- elementit 36
- merkitys hypoteekkiprosessissa 418

Omistusvakuudet 3–4

Pakkohuutokauppa (hakija-asema siinä) 385–386

Pantebrev (Norja) 85, (Tanska) 90–91

Pantinomistajan sidonnaisuus 40, 45–46

Panttausilmoitus, ks. denuntiaatio

Panttaussitoumus/panttaussopimus (todisteena prosessissa) 354

Panttikirja

- käsite 70
- todisteena hypoteekkiprosessissa 257, 354

Panttioikeus

- kohde 35–36
- käsite 31
- liitännäisyys/itsenäisyys 33–34, 50–51
- määritelmiä 31–35, 55
- omistuksen hylkäämisen vaikutus panttioikeuteen 36
- panttikohteen muutosten vaikutus panttioikeuteen 37
- panttioikeuden realisointifunktio 39–40, 56, 61–62, 415–422
- panttioikeuden saamisfunktio 42–43, 56, 415–422
- panttioikeuden sisältämä käyttäytymisvelvollisuus 43, 45–49, 264–269, 419
- panttioikeuden suojafunktio 37–38, 56, 60, 62, 166, 271, 278, 408, 415–422

- panttioikeuden tehokkuus, ks. tehokkuus
- panttivastuun lakkaaminen 192
- pätevyys 51
- saamisoikeutena 33
- sisältö 35–43
- tyypit 63, 69–73
- Panttisaaminen 52
- Panttivastuukanne 76
- Panttivastuun porrastus, ks. vastuuporrastus yhteiskiinnityksessä ja vierasvelkapanntauksessa
- Panttielkakirja 354–355
- Perintäkelpoisuus 176
- Pidätysoikeus 4–5, 67
- Positiivinen oikeusvoimavaikutus, ks. oikeusvoima
- Presumtiivinen kontekstualismi 25
- Prosessinedellytykset 155–163
- Prosessuaalinen sivullissuoja 249, 417
- Prosessuaalinen tasa-arvo 122
- Purkaminen (yhteiskiinnityksen) 306
- Purkava ehto luovutuksessa 4
- Pääkäsittely 205, 355
- Rahoitusmarkkinat 1
- Rasitusvakuudet 3–4
- Reaalitakaus 53
- Regressioikeus, ks. takautumisoikeus
- Rekisterimerkintäpanttioikeus
 - käsite 71
 - realisaatio 74–75
- Rentenschuld (Saksa) 96
- Retentio-oikeus, ks. pidätysoikeus
- Saamisoikeus
 - panttioikeuden oikeusperusteena 50–54
 - panttioikeus saamisoikeutena 42–43
 - sen sisältämä käyttäytymisvelvollisuus 44
- Salgs pant (Norja) 85
- Sanktiomekanismi (siviiliprosessin tehtävänä) 109–110
- Separatisti (konkurssissa) 41, 193
- Sietämiskanne/-tuomio 145–148, 150–154
- Sijaistiedoksianto, ks. tiedoksiantaminen
- Siviiliprosessin tavoitteet 113–114
- Siviiliprosessin tehtävät (funktiot)
 - kaksoisfunktioiteoria 110
 - konfliktinratkaisufunktio 108–109
 - merkitys hypoteekkiprosessissa 111–112
 - ohjausfunktio 109–110
 - oikeussuojafunktio 108–109
- Siviiliprosessuaaliset arvot 107, 113–115
- Sovinto 376–377
- Subsidiaarisuus/ei-subsidiaarisuus (panttioikeuden) 50
- Subsumptio 134
- Summaarinen asia/prosessi 8–10, 104–105, 125–126, 205, 206, 208, 422
- Suora täytäntöönpantavuus 102–105, 130, 422–426
- Suorituskanne/-tuomio 137–138, 142–145
- Surrogaatti/surrogaatio 171, 192, 305, 316
- Takaisinsaanti (muutoksenhakukeinona) 360, 362–363, 367, 388
- Takaus 2, 215, 345, 393–394
- Takautumisoikeus 291, 321–322, 325, 332, 344, 345–346
- Takavarikko 77
- Taloudellisuusperiaate/-tavoite (prosessin) 114, 120, 208, 214, 223, 242, 247, 324, 341, 368, 378, 417, 421
- Tarkoituksenmukaisuusperiaate 114
- Tehokkuus
 - panttioikeuden 21, 57–62, 125–126, 166, 257, 279–280, 323, 329, 337–338, 343, 415, 416, 421
 - prosessin/perintämenettelyn 114–115, 119–120, 125–126, 208, 214, 223, 242, 247, 309, 320, 324, 378, 402
- Tiedoksiantaminen (yksipuolisen kiinteistöhypoteekkituomion)
 - kantajan itsensä tiedoksianto 359–360
 - kuulutus- ja sijaistiedoksiannon mahdollisuus 362–372
 - lainhuudonhaltijalle vai luovutuksen-saajalle 360–361
 - todisteellisuusvaatimus 362–364
 - tuomioistuimen tehtävänä 358–360

Tilastot

- hypoteekkiasiat kolmen tuomarin kokonpanossa 205–206
- hypoteekkiasiat lainhakumenettelyssä 8–9
- hypoteekkiasioiden lukumäärä hovi-oikeuksissa 11
- hypoteekkiasioiden lukumäärä käräjä-oikeuksissa 8–11

Todisteet hypoteekkiprosessissa 354–355

Todistustosiseikka 134–135

Toissijainen vastuu, ks. vastuuporrastus

Torjuntavakuus, ks. ulosmittausvaikutus

Transaktiokustannukset 57

Tutkintaperiaate 123–124, 237

Tuomio

- selvyys- ja täsmällisyysvaatimus 144, 269
- sen sisältämä suorituskäsky 142–144
- sitovuus/sitovuusperiaate 129–133, 276, 283, 293, 307, 323, 400
- tulkinta 130–131
- täytäntöönpano 396–404

Tuomioistuimen kokoonpano hypoteekkitutussa 205–208

Tuomiovirhe 234

Tuotto (pantista) 381–384

Tvangsdekning (Norja) 87–88, 103

Täydennyskehoitus, ks. haastehakemuksen täydennyskehoitus

Täytevakuus 295, 339, 418

Täytevastuu 295, 296, 340

Täytäntöönpanohakemuksen rajaaminen 284–285

Täytäntöönpanokelpoisuus/täytäntöönpantavuus (tuomion)

- henkilökohtainen suoritustuomio ja panttikohteen omistuksen vaihdos 411–414
- panttikohteen omistuksen vaihdoksen vaikutus 405–414, 418–419
- tuomion sisällön vaikutus 142–144, 148–150
- uusi täytäntöönpano saman tuomion nojalla 391–392

Täytäntöönpanoklausuuli (Saksa) 97

Täytäntöönpanon keskeytys/kielto 319–320

Täytäntöönpanon sietämisvelvollisuus 149–151, 264–266

Täytäntöönpanoperusteen sitovuus, ks. tuomio

Täytäntöönpanovaikutus (tuomion) 357

Udlæg (Tanska) 91–93, 95, 103

Ulosmittauksen vaikutus hypoteekkituomioon 194, 201

Ulosmittausvaikutus (kiinteistöhypoteekkituomion automaattinen ulosmittausvaikutus)

- hakija-asema täytäntöönpanossa ulosmittausvaikutuksen nojalla 385–386
- lakkaaminen 374, 387–389
- liittyminen tuomioon 373, 376–377
- mahdollisuus vaikuttaa voimaantuloon 374–375, 397
- peruuttaminen 357, 387
- torjuntavakuus ja ulosmittausvaikutus 397–404
- ulosmittausvaikutus ja velkajärjestelyt 196, 200
- uusi ulosmittaus kiinteistöhypoteekkituomion nojalla 390–392
- vahinkojen korvaaminen 404–405
- vaikutukset 323, 377–378, 379–385
- voimaantulo 373–374
- yleistä 42, 196, 200, 207–208, 216, 237, 267, 274, 275, 285, 309, 357, 421–422

Ulosmittausvaikutus ja kulkuneuvohypoteekit 378–379

Ulosoton funktiot 127–128

Unterwerfungsklausel (Saksa) 99–100

Useita pantteja samasta velasta, ks. vakuuskumulaatio ja vierasvelkapantti

Utlegg (Norja) 87

Vahvistuskanne/-tuomio 138

Vaihtoehtoiset tarjoukset 281–282

Vakuus

- käypä arvo 178–179
- lajit 2–3

- perusrakenne 3
- tehtävät 2
- Vakuusarvo (käsite) 178
- Vakuusarvon heikkeneminen
- aluksen 187
- kiinnityksen etusijan vaikutus kanteen nostamisoikeuteen 179–180
- ilma-aluksen 187
- kanteen nostamisen määräaika 183–184
- kiinteistön 176–185, 315–317
- olennaisuusvaatimus 179
- panttioikeuden erääntymisperusteena 166, 174–176
- vakuutuksen merkitys 178
- yrityskiinnityksenalaisen omaisuuden 186
- Vakuuskumulaatio
- kanne vakuuskumulaatiotilanteessa 340–343
- panttikohteen omistuksen vaihtuminen 339–340
- takautumisoikeus 344, 345–346
- vakuuksien realisaatio 343–344
- sisältö 337–338
- vastuujärjestys 339, 340, 345
- Vakuusluovutus 4, 71
- Valmistelu (hypoteekkijutun ratkaiseminen valmistelussa) 355
- Vanhentuminen/vanhentumattomuus
- huomioiminen oikeudenkäynnissä 162
- panttioikeuden 171–172
- saamisoikeuden 53
- ulosottoperusteen 368–369
- vanhentumisen vaikutus kanneoikeuteen 171–172
- Varmuusperiaate/-tavoite 114, 117, 120–121, 123, 126, 207–208, 356, 422
- Vastaaaja-asema täytäntöönpanossa 361–362
- Vastaaajalegitimaatio
- itsenäisenä prosessinedellytyksenä 227–229, 417
- yleistä 227–230
- Vastaaajalegitimaatio kiinteistöhypoteekissa
- kiinteistön ante litem -luovutuksessa 230–238
- kiinteistön pendente lite -luovutuksessa 238–248
- konkurssipesän vastaajalegitimaatio 248–249
- kuolinpesän 230, 248
- muodollisesti legitimoidun oikeudenkäyntikuluvastuu 350–351
- perheoikeudelliset saannot 235
- yhteisomistustilanteessa 230
- yleisseuraannossa 248–249
- yleistä 230, 416
- Vastaaajalegitimaatio kulkuneuvohypoteekissa 251–254, 417
- Vastaaajalegitimaatio yrityskiinnityshypoteekissa 250–251, 417
- Vastatosisikka 300
- Vastattavaksi ottaminen/siirtyminen 238, 256
- Vastustamistaakka 301
- Vastuukanne/-tuomio 147, 153–154, 419
- Vastuuporrastus yhteiskiinnityksessä
- alusten ja ilma-alusten osalta 324–325
- ensisijainen/toissijainen vastuu 287–289
- huomioiminen tuomioistuimessa 298–312, 420
- muuttuminen tuomion jälkeen 311–312
- määräosien osalta 325–336
- oikeudellinen sisältö 294–298
- oikeudenkäyntikulut vastuuporrastustilanteessa 351–353
- suhde panttivastuun erääntymiseen 294–298, 299–302
- vastuuporrastuksesta poikkeaminen 313–322
- väittämistaakkakysymyksenä 292, 299–300
- yleistä 278–279, 287–290, 417–418
- Vastuuporrastus vierasvelkapanttauksessa 295–298
- Velkasuhde (sen vastuurakenne) 2
- Velkomuskanne (sen perusteet) 165, 354
- Velvoittamiselementti 142–144

Velvoittamiskanne/-tuomio, ks. suoritus-
kanne/-tuomio

Vetoaminen 135

Vierasvelkapanti (ks. myös vakuuskumu-
laatio) 170, 172–174, 192, 197, 198–
199, 200–201, 202, 210, 215, 295–298,
333–334, 338–346, 393–396

Virallisperiaate 123–124, 356

Virallistointisuus 284, 298–299, 356,
359, 421

Väittämistaakka 135, 160–161, 299–300

Väliintulo/väliintulija 235, 236, 239, 243,
246, 249, 351, 394

Välimiesmenettely

- liittykö välitystuomioon ulosmittaus-
vaikutus 377
- mahdollisuus ajaa hypoteekkikannetta
78

Yhteenkuuluvuusperiaate 282, 286, 324

Yhteiskiinnitys

- alkuperäinen yhteiskiinnitys 277
- ehdollinen tuomio toissijaisessa vas-
tuussa olevaan kiinteistöön 308–310
- eri omistajille kuuluvat kiinteistöt ja
kanteen rajaaminen 298–312
- jälkiperäinen yhteiskiinnitys 278
- määräosiin, ks. määräosa
- purkaminen 306
- samalle omistajille kuuluvat kiinteistöt
ja kanteen rajaaminen 281–287
- samalle omistajalle kuuluvien kiinteis-
töjen realisointi 281–282
- synty 277–278
- varsinainen yhteiskiinnitys 277
- vastuuporrastus, ks. vastuuporrastus yh-
teiskiinnityksessä
- yleistä 23–24, 277

Yhteiskiinnitys aluksiin ja ilma-aluksiin
277, 287

Yhteisomistus 230

Yksipuolinen tuomio (ks. myös tiedoksi-
antaminen) 355

Yksityishenkilön velkajärjestely

- esinevastuun asema saneerauksessa 201
- perintäkielto 199–200
- vaikutus hypoteekkikanteeseen 199–
203, 317–319
- vierasvelkapantin asema 173, 200–202
- yleistä 55

Ylihypoteekki 255

Yrityskiinnitys

- kanteen kohdistaminen 270
- kohde 72–73
- kohteen luovuttaminen/vaarantaminen
185–187
- tuottaako panttioikeuden 73
- realisaatio 73
- tuomion sitovuus seuraajaa kohtaan
410–411
- vastaajalegitimaatio 250–251
- yleistä 71

Yrityssaneeraus

- esinevastuun asema saneerauksessa
196–197
- liikevakuus 173, 198–199, 202
- perintäkielto 195–196
- vaikutus hypoteekkikanteeseen 194–
199, 202–203, 317–319
- vakuusvelka 197
- vierasvelkapantin asema 173, 198–199,
202
- yksityisvakuus 173, 198–199, 202
- yleistä 55

Panttioikeuden tarkoituksena on turvata sopimuksenmukainen rahasuoritus; velallisen maksuhäiriötilanteessa velkoja voi saada kyseisen rahamäärän panttikohteen arvosta. Kiinnityspanttikohteen pakkorealisointi voi Suomen oikeuden mukaan tapahtua vain viranomaistoimintoisesti ja edellyttää tuomioistuimesta hankittua tuomiota.

Tutkimus tarkastelee kiinnityspanttivastuun pakkototeutuksen ensimmäiseen vaiheeseen eli panttiobjektin esinevastuuseen perustuvaan kanteeseen ja tuomioistuinprosessiin liittyviä kysymyksiä oikeusdogmaattisesta näkökulmasta. Panttikohteen esinevastuuseen pohjautuvasta kanteesta käytetään yleisesti nimitystä hypoteekkikanne. Teos keskittyy määrällisesti ylivoimaisesti yleisimpään kannevarianttiin eli kiinnitettyyn kiinteistöön kohdistuvaan hypoteekkikanteeseen mutta sivuaa rajoitetusti myös kiinnitettyihin kulkuneuvoihin ja yrityskiinnityksen alaiseen omaisuuteen kohdistuvia kanteita.

Tutkimus liikkuu esineoikeuden, prosessioikeuden ja insolvenssioikeuden alueilla. Teos käsittelee panttivastuun esinekohtaisuuden prosessuaalisia vaikutuksia oikeudenkäyntivaiheessa. Lähtökohtana on yhtäältä panttivastuun sisällön analyysi ja toisaalta yleiset prosessiperiaatteet. Samalla tarkastellaan myös panttivastuun täytäntöönpanomenettelyn vaikutusta panttioikeuden taloudelliseen tehokkuuteen. Tutkimuksen tarkoituksena on antaa kokonaiskuva niistä aineellisista ja prosessuaalista erityiskysymyksistä, jotka liittyvät maksun vaatimiseen panttivakuuden arvosta tuomioistuinmenettelyssä. Keskeisiä konkreettisia ongelmakysymyksiä ovat hypoteekkikanteella vaadittavan käskyelementin sisältö, vastaajalegitimaatio hypoteekkiprosessissa sekä hypoteekkikanteen kohdentaminen panttiobjekteihin ja vastuuporrastus yhteiskiinnitystilanteissa. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi teoksessa käsitellään myös kiinnityspanttivastuun ennakoerääntymiseen, hypoteekkikanteen oikeuspaikkaan, oikeudenkäyntikuluihin, hypoteekkituomion tiedoksianto- ja ulosmittausvaikutukseen liittyviä kysymyksiä.

