

JUHLAJULKAISU

**SUOMALAINEN
LAKIMIESYHDISTYS**

1898 · 22/10 · 1948

SUOMALAINEN LAKIMIESYHDISTYS

TOIMITUSKUNTA:

AARNE REKOLA

V. MERIKOSKI

TAUNO TIRKKONEN

ILMARI MELANDER

TYRVÄÄN KIRJAPAINO OY - VAMMALA 1948

ISSN 0356-7222

ISBN 978-951-855-702-2 (PDF)

A. R. Heikonen

Eräitä kaupunkikiinteistön määräosaisomistukseen liittyviä kysymyksiä

Käytännössä ei ole niinkään harvinaista, että kaupunkikiinteistö kuuluu määrä- eli murto-osin kahdelle tai useammalle. Yhteisomistus pohjautuu tällöin useasti yhteiseen kauppaan, mutta useimmissa tapauksissa lienee yhteisomistussuhteen perusteena perinnönjako. Kun kaupunkikiinteistöä ei yleensä voida maalaikiinteistöjen tavoin halkomalla jakaa, yhteisomistus jatkuu sellaisenaan niissäkin tapauksissa, joissa omistajat tahtoisivat siitä päästä. Milloin omistajien kesken syntyy erimielisyyksiä (*communio est mater rixarum*) tai jonkun heistä olisi esim. saatava luottoa, tulee kysymys kiinteistön myymisestä aktuaaliseksi. Kuten kokemus kuitenkin osoittaa, omistajien on useasti vaikea päästä siitä yksimielisyyteen, varsinkin kun aina ei jokaisella heistä ole halua myyntiin esim. siitä syystä, että hänen taloudellinen asemansa on hyvä tai ehkä siksi, että hän toivoo muiden lopulta olevan pakko myydä hänelle osuutensa niiden todellista arvoa alempaan hintaan. Kun toisten kuitenkin olisi välttämättä saatava kiinteistö realisoiduksi eikä omistajien kesken synny yksimielisyyttä, herää kysymys, onko myyntiä tahtovilla oikeus saada kiinteistö myydyksi, vaikka joku omistaja ei anna siihen suostumustaan. Niin ikään esiintyy tällöin kysymys, onko myyntiä haluavilla oikeus lunastaa myyntiä vastustavan osuus kiinteistöstä.

Ensiksi mainittuun tapaukseen on lainopillisessa kirjallisuudessamme jossakin määrin kajottu. Niinpä *Wrede* selostaessaan yhteisomistusoikeuden kumpaakin päämuotoa eli siis määrä(kvootti-, ideaalis)osaista yhteisomistusoikeutta (*samäganderätt med kvotdelar*) ja jakamatonta eli murto-

osatonta yhteisomistusoikeutta (samäganderätt utan kvotdelar) lausuu ensiksi mainitusta mm.: »Mitä ensinnäkin tulee itse esineen jakamiseen, on jokainen yhteisomistaja oikeutettu vaatimaan jakoa, jos sellainen vain on mahdollista ja sallittua. Ellei jakaminen voi tapahtua, on eräissä tapauksissa suuremman osan omistajalla oikeus lunastaa pienempi osa. Sellainen tapaus on PK 12 luvun 7 §:ssä mainittu, kun usealle perilliselle tulee osa päätaloon tai muuhun maahan eikä sitä voi sopivasti jakaa. Tätä säännöstä ei kuitenkaan saa laajentaa yleiseksi säännöksi. Ellei luonnossa toimitettava jako tai lunastaminen saata tulla kysymykseen eikä sopimustakaan synny, ei ole muuta mahdollisuutta yhteisyyden purkamiseen, kuin arvon jakaminen myymällä esine ja jakamalla hinta yhteisomistajien kesken.»¹ Myöskin *Julian Serlachius* tekee jakamattoman yhteisomistusoikeuden (odelad sameganderätt) ohella selkoa määräosaisesta yhteisomistusoikeudesta (sameganderätt med kvotdelning) ja esittää siitä mm., että milloin esine ei ole jaollinen tai sen jako ei jostakin syystä saata tapahtua, osaomistajalla on oikeus vaatia esineen käytön jakamista. Ellei esinettä eikä myöskään sen käyttöä saateta jakaa eikä yhteisomistajien kesken liioin synny sopimusta, jäljellä on vain mahdollisuus lopettaa yhteisomistussuhde esineen myynnillä.² Kysymykseen kajoaa niin ikään *Ekström*. Yksityisoikeuden yleisiä oppeja käsittelevässä teoksessaan hän sanoo jaollisia ja jaottomia esineitä koskevassa esityksessään, että sen seikan merkitys, onko esine jaollinen vai ei, ilmenee varsinkin niissä tapauksissa, joissa on kysymys yhteisomistussuhteen taikka yhdyspesäsuhteen lopettamisesta. Jos esine on jaollinen, yhteisyys voidaan purkaa esineen reaaliijaolla. Jos taas esine on jaoton, on turvauduttava muihin keinoihin: esine esim. myydään ja saatu hinta jaetaan taikka joku omistajista ottaa esineen arviosummasta lunastamalla siitä muiden osuudet.³ Samoin kajoaa *Kivimäki* tähän kysymykseen. Tehdessään *Ekströmin* tavoin selvää jaollisista ja jaottomista esineistä hän lausuu: »Jaollisuuskysymys herää useimmiten, kun esine on yhteisomistuksessa; tämän suhteen purkamista voi, esineen ollessa oikeudellisesti jaollinen, säännönmukaisesti jokainen osakas vaatia siten,

¹ *Wrede (-Caselius)*, Esineoikeuden pääpiirteet I, 1946, s. 199.

² *Serlachius*, *Sakrätten*, 1916, s. 125.

³ *Ekström*, *Privaträttens allmänna läror*, 1921—24, s. 1015 s.

että esine jaetaan. Jos esine on oikeudellisesti jakamaton, päästään jakamista tarkoitettavaan päämäärään esineen myymisellä ja kauppahinnan jakamisella tai esineen luovuttamisella jollekulle osakkaalle arviohinnasta. Kysymyksessä on näissä tapauksissa ns. reaalinen jako.» Edelleen Kivimäki lausuu: »Jos esine kuuluu useammille määräosittain l. kvooteittain esim. puoliksi, sanotaan esineen olevan jaetun aatteellisesti l. ideaalisesti (ns. ideaalinen jako). Itse asiassa ei tällöin ole esine, vaan se oikeus, joka kullakin on esineeseen, jaettu kvoottia vastaaviin osiin (partes pro indiviso). Tällainen jakamistapa esiintyy silloin, kun esine on jaoton tai omistajat ovat sopineet, ettei reaalista jakoa tapahdu.»⁴ Vielä viitattakoon *Chydeniukseen*, joka, selostaessaan perinnönjakoa koskevan esityksensä yhteydessä PK 12:7:ssä säännöstettyä lunastusoikeutta ja lausuttuaan epäilyksensä tämän lunastusoikeuden laajan tulkinnan mahdollisuudesta, huomauttaa, että elleivät pesän osakkaat sovi yhteisestä hallinnosta, tuomioistuimien voi oikeuttaa osakkaan tämän vaatimuksesta myymään esineen, jota ei käy jakaminen. Ellei ajankohta ole myynnille sopiva, osakkaat todennäköisesti suostuvat odottamaan otollisempaa aikaa.⁵

Ruotsissa on yhteisomistusoikeudesta nimenomainen 30. 9. 1904 annettu laki (Lag om samäganderätt). Kun laki koskee, niin kuin sen 1 §:stä ilmenee, ainoastaan määräosaista yhteisomistusoikeutta (»tillkomme envar av dem viss lott i godset»), jäävät jakamatonta yhteisomistusta koskevat oikeussuhteet sen ulkopuolelle. Tämä on nimenomaan myös sanottu lain viimeisessä eli 19 §:ssä, jossa lausutaan, että omaisuudenyhteydestä avio- puolisoitten tai jakamattoman kuolinpesän osakkaiden taikka yhtiömiesten kesken (egendomsgemenskap mellan äkta makar eller delägare i oskift dödsbo eller dem, som äro i bolag samman) on voimassa, mitä niistä on erikseen säädetty. Kuten on tavallaan luonnollista, laki sisältää myöskin säännöksiä yhteisen esineen myymisestä, milloin omistajat eivät pääse siitä yksimielisyyteen. Lain 6 § sisältää muuten säännöksen, että kullakin yhteisen esineen omistajalla on, ellei hänen ja muiden yhteisomistajien kesken ole toisin sovittu, oikeus anoa tuomioistuimelta esineen tarjoamista myytäväksi yhteiseen lukuun julkisella huutokaupalla. Määräystä myytäväksi tarjoamisesta ei kuitenkaan ole annettava, jos joku yhteisomistajista

⁴ Kivimäki, Siviilioikeuden yleiset opit pääpiirteittäin, 1946, s. 54 s.

⁵ *Chydenius*, Arfs- och testamentsrätt, 1920, s. 115 s.

näyttää erityisiä syitä asian ratkaisun siirtämiseen. Milloin kysymyksessä on yhteinen kiinteistö, johon laillista jakoa koskevat säännökset soveltuvat, ja joku yhteisomistajista on tehnyt anomuksen kiinteistön myynnistä, tulee sen, joka tahtoo yhteisomistuksen purkamista jakoteitse, ilmoittaa siitä ennen kuin alioikeus on anomuksen ratkaissut (7 §). Jos tuomioistuin määrää esineen myytäväksi julkisella huutokaupalla, sen on samalla määrättävä uskottu mies huolehtimaan huutokaupasta ja myyntihinnan jakamisesta sekä, kysymyksen ollessa kiinteistöstä, kauppakirjan antamisesta (8 §). Niin ikään tulee tuomioistuimen, milloin joku omistajista sitä vaatii, määrätä hinta, jota vähemmästä esinettä ei saa myydä (9 §).⁶

Norjan oikeudessa on kysymystä käsitellyt esim. *Gjelsvik*. Tehdessään selkoa yhteisomistussuhteen purkamisesta hän huomauttaa, että ellei mikään erityinen oikeusperuste ole esteenä, jokainen yhteisomistaja voi vaatia yhteisomistussuhteen purkamista. Tätä estävä oikeusperuste saattaa pohjautua omistajien väliseen sopimukseen taikka yhteisomistuksen perusteena olevaan oikeustoimeen. Yhteisomistaja ei kuitenkaan saa vaatia yhteisomistussuhdetta heti purettavaksi, jos on kiistatonta, että siitä aiheutuisi muille vahinkoa. Tästä syystä yhteisomistaja ei voi vaatia, että kiinteä omaisuus myydään kriisiaikana, jolloin hinnat ovat matalat. Yhteisomistajan ei myöskään ole pakko ennen huutokauppaa tarjota osuuttaan muille yhteisomistajille eikä näillä liioin ole etuosto-oikeutta huutokaupassa. Käsitellessään yhteisomistussuhteen purkamistapoja *Gjelsvik* lausuu, että jos esine voidaan jakaa vahinkoa tuottamatta, kullakin yhteisomistajalla on oikeus vaatia esineen fyysillistä jakoa; muussa tapauksessa yhteisomistus puretaan siten, että esine myydään julkisella huutokaupalla ja omistajat saavat osuutensa myyntisummasta. Milloin joku yhteisomistajista tahtoo myydä osuutensa esineeseen, muilla on etuosto-oikeus. Tällöin on kuitenkin huomattava, että sen, joka tahtoo käyttää sanottua oikeuttaan, on näytettävä, ettei esinettä käy jakaminen vahinkoa aiheuttamatta.⁷

⁶ Tästä varsin tärkeästä laista — jota meillä ei vielä ole, mutta joka toistakymmentä vuotta sitten oli lainvalmistelukunnassamme valmisteltavana — ks. tarkemmin *Undén*, *Svensk sakrätt* I, 1927, ss. 237—252 ja II, 1936, ss. 232—242 sekä *Ekeberg*, *Sakrätt* (monistettuja luentoja, *Stockholms Högskolas Juridiska Förenings kompendier* nr 20, 1930) ss. 74—79.

⁷ *Gjelsvik*, *Norsk tingsret*, 1926, s. 109 ss.

Mitä taas tulee Tanskan oikeuteen, esittää siinä *Torp* samanlaisia mieliteitoja. Hänenkin kantansa mukaan yhteisomistuksessa oleva esine on ensi sijassa jaettava. Milloin kuitenkin esinettä ei käy jakaminen, kullakin omistajalla on oikeus vaatia sen myymistä julkisella huutokaupalla.⁹

Viitattakoon tässä suhteessa vielä myöskin Saksan oikeuteen. Sen siviililakikirjan 749 §:n 1 mom:ssa on säädetty, että kullakin yhteisomistajalla on oikeus, lukuun ottamatta eräitä tämän pykälän 2 mom:ssa mainittuja tapauksia, milloin tahansa vaatia yhteissuhteen lopettamista. Mitä tulee tämän suhteen lopettamisen muotoihin, lakikirjan 752 § sisältää säännöksen, jonka mukaan yhteisyyden purkaminen tapahtuu esineen luontoisjaolla, milloin yhteinen esine tai yhteiset esineet ovat, niiden arvon vähentymättä, jaettavissa samankaltaisiin, omistajien osuuksia vastaaviin osiin. Samanarvoisten osuuksien jako tapahtuu yhteisomistajien kesken arvalla. Jos esineen luontoisjakoa ei voida toimittaa, yhteisyyden purkaminen tapahtuu 753 §:n 1 mom:n mukaan yhteisen esineen myymisellä pantiksi annetun esineen myyntiä koskevien säännösten mukaisessa järjestyksessä sekä, kysymyksen ollessa kiinteistöstä, pakkohuutokaupalla ja siinä saadun hinnan jakamisella. Ellei esinettä voida kolmannelle luovuttaa, se on myytävä omistajien kesken huutokaupalla. Suunnilleen samanlaiset säännökset sisältyvät myöskin Sveitsin siviililakikirjan 650 ja 654 art:aan.

Kuten edellä esitetystä on ilmennyt, meillä siis näkyy lainopillisessa kirjallisuudessa asetutun sille kannalle, että ellei esineen jakoa voida toimittaa eikä yksimielisyyttä synny esineen myymisestä, yhteisomistus olisi purettava myymällä esine ja jakamalla siitä saatu hinta. Toisin sanoen on omaksuttu — siltä ainakin näyttää — se kanta, joka on ilmaistu eräiden maiden säädännäisessä oikeudessa ja jota kantaa myös on puollettu esim. Norjan ja Tanskan oikeustieteessä. Tästä huolimatta on pantava kysymykseen, onko meidän oikeutemme sittenkään sanotulla kannalla. Ennen kaikkea on muistettava, ettei meillä ole mitään yleistä lainsäädännöstä, johon saatettaisiin sellaisen kannan tueksi vedota. Päinvastoin on sanottava olevan outoa, jos henkilö voitaisiin meillä pakottaa vasten tahtoaan luopumaan omistusoikeudestaan. »Jokainen Suomen kansalainen olkoon lain mukaan

⁹ *Torp*, Dansk Tingsret, 1923, s. 151.

turvattu — — omaisuuden puolesta», sanotaan jo hallitusmuotomme 6 §:ssä, minkä lisäksi siinä lausutaan, että omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen täyttää korvausta vastaan säädetään lailla. Kun mistään yleisestä tarpeesta ei sellaisessa tapauksessa, josta nyt on kysymys, saateta puhua, ei kiinteistönosuiden omistajaa näin ollen voida pakkolunastustietäkään velvoittaa luopumaan omistusoikeudestaan.⁹ Myös mainittakoon, että kysymyksen, onko jokin kiinteä omaisuus luovutettava yleiseen tarpeeseen, ratkaisee valtioneuvosto, lukuun ottamatta eräitä tapauksia, joissa siitä päättää lääninhallitus.¹⁰ On kiistatonta, että milloin kaksi tai useampi omistaa kiinteistön määräosin, kukin heistä omistaa juuri kiinteää omaisuutta. Sen vuoksi onkin, milloin joku heistä luovuttaa kiinteistönosuutensa, luovutuksen tapahduttava MK 1:2:ssa säädettyssä järjestyksessä, minkä lisäksi luovutuksensaajan on haettava saannolleen lainhuuto.¹¹ Tällainen osuus on myös kiinnitettävissä¹² samoin kuin erikseen ulosmittavissa.¹³

Kuten edellä jo on mainittu, meillä ei ole sellaista yleistä lainsäädännöstä, jonka perusteella voitaisiin päätellä muilla yhteisomistajilla olevan oikeus myydä koko kiinteistö yhdenkin heistä sitä vastustaessa. Kuitenkin meillä on eräitä lakeja, jotka sisältävät sellaisen säännöksen, että yhteinen tai henkilön yksinkin omistama esine voidaan myydä omistajan mahdollisesta vastustamisesta huolimatta. Tällainen säännös sisältyy esim. v:n 1873 MeriL 29 §:ään. »Jos toiset isännät tahtovat myydä laivan — —, olkoon voimassa, mitä enimmäkseen äänet siitä päättävät», sanotaan tässä lainkohdassa. Jos isäntien enemmistö on hylännyt laivan — jonka he omistavat juuri määräosin¹⁴ — myymisen, niin saman lain 30 §:n mukaan »olkoon Oikeudella valta velvoittaa vastahakoiset myymään koko laivan, jolleivät sovi lunastushinnasta». V:n 1939 MeriL 39 §:n 3 mom:n mukaan isännistö on »esteetön päättämään, että alus on myytävä ja isännistö sen vuoksi purettava, jos sellaisen päätöksen puolesta annetaan enemmän kuin puolet isän-

⁹ Ks. siitä PakkolunL 1 §.

¹⁰ PakkolunL 3—4 §.

¹¹ LainhL 1 §.

¹² KiinnA 2 §.

¹³ Ks. tästä tarkemmin *Heikonen*, Några synpunkter rörande samäganderätt med ideella andelar, JFT 1943 ss. 251—305.

¹⁴ Ks. ml. 19—22, 26, 28—30 §.

nistön äänistä». VesioikL 2:16:ssa on taas säädetty, että jos yhteisesti lautattavina olleet puut ovat joutuneet sekaisin eikä päästä selville niiden omistajista, »myytäkööt ne julkisella huutokaupalla yhteiseen laskuun». YhtMaanhA (1915) 7 §:n 2 mom:n mukaan on lääninhallituksen myytävä julkisella huutokaupalla yhtiön omistama sellainen kiinteistö, josta sanotussa lainkohdassa mainitaan ja jota yhtiö itse ei ole myynyt.¹⁵ Puutavara-yhtL (1925) 6 §:ssä on taas säädetty, että jos puutavarayhtiö ei ole luovuttanut tässä laissa tarkoitettua kiinteää omaisuuttaan tai jos se myy sen valeostajalle, yhtiö menettää koko tilan valtiolle. UlkKiintL (1939) 11 §:n 1 mom:n mukaan taas on lääninhallituksen, ellei näytetä ulkomaalaisen saaneen asianmukaista lupaa sanotussa laissa mainitun kiinteän omaisuuden ostamiseen, »viivytyksettä määrättävä se omistajan lukuun myytäväksi julkisella huutokaupalla».¹⁶

Nyt esimerkkeinä mainituista lainkohdista havaitaan, että oikeutemme tuntee tapauksia, joissa omistusoikeus voidaan riistää henkilöltä, joka omistaa kiinteän tai irtaimen esineen joko yksin tai yhdessä muiden kanssa. Tästä on kuitenkin pääteltävissä, ettei sellainen ole mahdollista muissa kuin laissa nimenomaan mainituissa tapauksissa. Tämän käsityksen oikeisuuteen viittaavat myöskin eräistä yhteisistä alueista ja niihin verrattavista etuuksista 9. 5. 1940 annetun lain säännökset. Jo se seikka, että lainsäätäjän on ollut pakko antaa nimenomaisia säännöksiä siitä, millä edellytyksillä ja missä järjestyksessä sanotussa laissa tarkoitettuja alueita ja niiden osia voidaan luovuttaa, osoittaa, ettei usean yhteisesti omistamaa maa-aluetta ole oikeutta luovuttaa ilman kaikkien omistajien suostumusta. Vaikka tämä laki koskee vain sellaisia yhteisiä alueita, jotka on jakotoimituksessa erotettu osakkaiden yhteiseen tarpeeseen tahi jätetty jaosta pois taikka jotka muutoin ovat yhteisiä useammille kiinteistöille, samoin kuin sellaisia oikeuksia tai etuuksia, jotka ovat yhteisiä useammalle kiinteistölle, niin periaate on kaikissa muissakin tapauksissa, ellei toisin ole säädetty, sittenkin sama. Niin kuin sanotun lain 10 §:n 1 mom:ssa lausutaan, osakkaiden on, jos he tahtovat luovuttaa sellaisen alueen tai osan siitä ja se voi tapahtua tuottamatta huomattavaa haittaa tai taloudellista vahinkoa sellaiselle osakkaalle, joka ei ole luovutukseen suostunut, heidän on siitä päätettävä ko-

¹⁵ Ks. myös Sen. 30. 5. 1916 ant. päät. tämän asetuksen sovelt. 14 §.

¹⁶ Ks. myös ml. 14 §:n 1 mom:n säännöstä »välikäden» kiinteästä omaisuudesta.

kouksessa. Jotta päätös olisi pätevä, vaaditaan, että sen puolesta on annettu vähintään kaksi kolmasosaa äänestyskseen osaa ottaneiden äänistä ja että sitä on kannattanut yhtä suuri enemmistö äänestäneistä osakkaista. Lisäksi on päätös, tullakseen voimaan, lain 12 §:n 1 mom:n mukaan alistettava oikeuden tutkittavaksi ja vahvistettavaksi. Kun jo puheena olevissa tapauksissa, joissa kysymyksessä ei ole edes minkään itsenäisen kiinteistön, vaan useaan kiinteistöön jonkinlaisena pertinenssinä kuuluvan maatala-alueen tai etuuden luovutus, yhteisomistajien enemmistöllä ei ole oikeutta luovuttaa aluetta tai etuutta yhdenkin omistajista sitä vastustaessa, niin vielä vähemmän on ajateltavissa, että usealle yhteisesti kuuluva itsenäinen kiinteistö voitaisiin luovuttaa, ellei jokainen heistä siihen suostu. On huomattava, että tällöin kunkin omistajan intressi on säännönmukaisesti huomattavasti suurempi kuin ensiksi mainituissa tapauksissa. Se, että tällainen laki on säädetty, osoittaa, että sen säätämiseen on ollut suoranainen käytännöllinen pakko. Jos oikeutemme mukaan olisi ollut mahdollista jo ennen tuota lakia myydä siinä tarkoitettua omaisuutta vain jonkinlaisella enemmistöpäätöksellä, sanottu laki olisi ollut tarpeeton. Näin ei kuitenkaan ole ollut eikä ole asian laita. Tätä osoittaa myös mainittua lakia koskevaan hallituksen esitykseen sisältyviin perusteluihin liittyvä »Katsaus yleisessä laissa ja erikoislainsäädännössä oleviin säännöksiin yhteisistä alueista ja etuuksista».¹⁷

Kuten esitetystä ilmenee, Suomen oikeuden kannalta on vaikea puoltaa käsitystä, että kaupunkikiinteistön — enempää kuin muunkaan kiinteistön — omistajilla, joille kiinteistö kuuluu määräosin, olisi oikeus myydä se kokonaisuudessaan, jos yksikin heistä ei anna myyntiin suostumustaan.

Mitä sitten tulee otsikossa olevaan jälkimmäiseen kysymykseen, siihenkin on edellä jo mainituin perustein vastattava kieltävästi: omistusoikeutta kiinteään omaisuuteen ei voida lunastustietäkään riistää omistajalta vastoin hänen tahtoaan, paitsi milloin laissa on siihen nimenomaan oikeuttava säännös. Tällaisen säännöksen sisältävät esim. PK 12: 7 ja 17: 5, MK 5 luku (kumottu) ja 7 luku, Kruununtilan asukasoika (1883) 5 ja 30 §, OYL 32 §:n 2 mom., MVL 52—53 §, MVA 29 ja 75 §, AvioliittoL 58 §, Asemakaaval 26—27 §, MeriL (1939) 37—38 §, KaivosL 69 § ja MaanhankintaL 7 §.

¹⁷ Ks. myös laki- ja talousvaliokunnan lakia koskevaan mietintöön liittyvää valiokunnan puheenjohtajan vastalauseetta.

Kun näitä säädännäisessä oikeudessamme siellä täällä olevia säännöksiä ei voida laajentavasti tulkita, ei lunastusoikeus ole sallittua muissa eli siis niissä tapauksissa, joiden kohdalta laki ei sisällä sellaista säännöstä. Jos siis jossakin laissa ei ole lunastuksesta nimenomaan säädetty, lunastaminen ei ole, yhteisomistajan sitä vastustaessa, mahdollinen. Asiaan ei vaikuta, olipa lunastettavaksi tarkoitettu osuus miten pieni tahansa.¹⁸

¹⁸ Ks. esim. KKO 1925 tuom. 44. Vrt. muuten JFT 1880 s. 97 ss.

Vrt. kuitenkin *Julian Serlachius*, Justitiedepartementets domar i tvistemål under åren 1829—1865 s. 53, jossa selostetun ylimmän oikeusasteemme ratkaisun mukaan — ratkaisun aikaa ei ole teoksessa ilmoitettu — PK 12: 5 ja 7 §:ssä lausutut periaatteet olisivat sovellettavissa myös muihin tapauksiin kuin vain perinnönjakoon.¹ Selostus kuuluu lyhykäisyydessään seuraavasti: »Emedan J. egde 23/45 och M. endast 22/45 i lägenheten och denna icke tålde klyfning, ålade JD. M., jämlikt AB. 12: 5, 7, att sina andelar genast och utan fardag till J. afträda emot lösen.»