

Antopäivä  
22.12.2014Nro  
2697

MUUTOKSENHAKIJAT    A, B, C

VASTAPUOLET            X, Y

ASIA                      Yhteisomistussuhteen purkaminen

RATKAISU, JOHON ON HAETTU MUUTOSTA

Itä-Suomen hovioikeuden päätös 7.5.2013 nro 345

KORKEIMMAN OIKEUDEN RATKAISU

**Oikeudenkäynnin osapuolet ja kohde**

1. Korkeimmassa oikeudessa vireillä olevassa asiassa on kysymys yhteisomistussuhteen purkamisesta Espanjassa sijaitsevan omakotitalon ja kerrostaloasunnon osalta. C, A ja B ovat hakemuksessaan vaatineet uskotun miehen määräämistä myymään yhteisomistajien lukuun mainitut omakotitalon ja asunnon sekä jakamaan saatavan kauppahinnan yhteisomistajien kesken. Vastaaajatahona ovat muut yhteisomistajat X ja Y. Kaikkien asianosaisten kotipaikka on Suomessa.

2. Korkeimman oikeuden ratkaistavana on kysymys siitä, onko suomalainen tuomioistuin toimivaltainen käsittelemään edellä mainitun asian. Asiassa on kysymys tuomioistuimen toimivaltaista sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla annetun Neuvoston asetuksen (EY) N:o 44/2001 (jäljempänä asetus) tuomioistuimen toimivaltaa koskevien säännösten tulkinnasta. Erityisesti kyse on siitä, miten asetuksen 22 artiklan 1 kohtaa on tulkittava. Mainitun säännöksen mukaan asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteään omaisuuden vuokrasopimusta, sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, missä kiinteistö sijaitsee, on asianosaisten kotipaikasta riippumatta yksinomainen toimivalta.

### **Asian kannalta merkitykselliset tosiseikat**

*Hakemuksen kohteena olevat kiinteistöt*

3. Asia koskee Torreviejassa Espanjassa sijaitsevaa omakotitaloa ja kerrostaloasuntoa. Riidatonta on, että omakotitalon ja asunnon omistus jakautuu asianosaisten kesken seuraavasti.

4. Omakotitalon omistavat X, Y, C, A ja B. X:n, Y:n ja C:n kunkin omistusosuus on 25 prosenttia. Sekä A:n että B:n omistusosuus on 12,5 prosenttia. C:llä on lisäksi espanjalaiseen omaisuusrekisteriin kirjattu käyttöoikeus, joka kohdistuu A:n ja B:n omistusosuuksiin.

5. Kerrostaloasunnon omistavat X, C, A ja B. X omistaa asunnosta 50 prosenttia ja C 25 prosenttia. Sekä A:n että B:n omistusosuus on 12,5 prosenttia. C:llä on lisäksi kirjattu käyttöoikeus, joka kohdistuu A:n ja B:n omistusosuuksiin.

6. Asiassa esitetyn Espanjan oikeutta koskevan selvityksen mukaan sekä omakotitalo että kerrostaloasunto ovat Espanjan oikeuden mukaan kiinteää omaisuutta.

*Hakemus ja sen käsittely alemmissa oikeusasteissa*

7. C, A ja B haluavat saada osuutensa edellä mainitusta omakotitalosta ja asunnosta erotetuksi. Koska omaisuus ei ole jaettavissa eivätkä yhteisomistajat ole kyenneet sopimaan yhteisomistussuhteen purkamisesta, he ovat tehneet Etelä-Savon käräjäoikeudelle hakemuksen, jossa he vaativat, että heidän nimeämänsä asianajaja määrätään uskottuna miehenä myymään omaisuus. Hakijat vaativat käräjäoikeutta myös vahvistamaan omakotitalolle ja asunnolle alimmat mahdolliset myyntihinnat.

8. X ja Y ovat vaatineet hakemuksen jättämistä tutkimatta sillä perusteella, että asetuksen 22 artiklan 1 alakohdan mukaan yksinomainen toimivalta asiassa oli espanjalaisella kiinteistöjen sijaintipaikan tuomioistuimella. Suomalaisen tuomioistuimen päätöstä ei voitaisi panna tehokkaasti täytäntöön Espanjassa. Omaisuutta rasitti C:n nimiin kiinteis-

tökirjaan kirjattu käyttöoikeus, joka vaikeutti tai jopa esti kiinteän omaisuuden myynnin kolmannelle.

9. *Etelä-Savon käräjäoikeus* on päätöksessään (9.10.2012 Nro 12/10013) katsonut, että kyseessä ei ollut kiinteää omaisuutta koskeva esineoikeudellinen riita-asia vaan kiinteistöjen omistajien omistussuhteiden järjestelyyn liittyvä eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (yhteisomistuslaki) mukainen hakemusasia. Tämän vuoksi asiaan on sovellettava Suomen lainsäädäntöä ja kyseinen käräjäoikeus on asiasa toimivaltainen tuomioistuin. Käräjäoikeus on määrännyt uskotun miehen hakemuksen mukaisesti. Samalla käräjäoikeus on määrännyt uskotun miehen myymään omakotitalon ja asunnon huutokaupalla yhteisomistussuhteen purkamiseksi sekä jakamaan kauppahinnan yhteisomistajien kesken. Käräjäoikeus on vahvistanut alimmaksi mahdolliseksi myyntihinnaksi omakotitalon osalta 330 000 euroa ja asunnon osalta 78 000 euroa hakijoiden vaatimuksen mukaisesti.

10. X ja Y ovat valittaneet käräjäoikeuden päätöksestä Itä-Suomen hovioikeuteen.

11. *Itä-Suomen hovioikeus* on päätöksessään (7.5.2013 Nro 345) todennut, että unionin tuomioistuin on määrittänyt ”esineoikeuden kiinteään omaisuuteen” tarkoittavan kanteita, joilla pyritään vahvistamaan kiinteän omaisuuden laajuus ja koostumus, omistus- ja hallintaoikeus taikka muut kiinteään omaisuuteen kohdistuvat esineoikeudet sekä turvaamaan näiden

oikeuksien haltijoille heidän oikeusasemansa perusteella syntyneet oikeudet (tuomio *Reichert*, C-115/88, EU:C:1990:3 ja määräys *Gaillard*, C-518/99, EU:C:2001:209). Asetuksen 22 artiklan 1 kohdan soveltamiseksi ei riitä, että kanne liittyy kiinteistöön kohdistuvaan esineoikeuteen tai kiinteistöön. Kanteen on perustuttava kiinteistöön kohdistuvaan esineoikeuteen eikä velvoiteoikeuteen. Hovioikeus on katsonut, että kiinteistöriidan piiriin kuuluivat siten ainakin kiinteistön omistusoikeutta koskevat riidat, joissa on kiistaa kiinteistön omistajasta tai omistuksen ulottuvuudesta. Hovioikeus on viitannut myös suomalaiseen oikeuskirjallisuuteen, jossa on todettu, että esineen sijaintipaikan laki ratkaisee sen, millä edellytyksillä yhteisomistussuhde muodostuu ja miten se puretaan.

12. Edellä todetun perusteella hovioikeus on katsonut, että vaatimus kiinteistön yhteisomistussuhteen purkamisesta myynnin avulla on asetuksen 22 artiklan 1 alakohdassa tarkoitettu esineoikeutta kiinteään omaisuuteen koskeva asia. Tästä seuraa, että toimivalta kyseisessä asiassa on Espanjan tuomioistuimilla. Näin ollen käräjäoikeus ei ole ollut toimivaltainen käsittelemään asiaa. Hovioikeus on kumonnut käräjäoikeuden päätöksen ja jättänyt hakemuksen tutkimatta.

*Valitus Korkeimmassa oikeudessa*

13. C, A ja B ovat Korkeimmalle oikeudelle tekemässään valituksessa vaatineet, että Korkein oikeus kumoaa hovioikeuden

päätöksen ja joko pysyttää käräjäoikeuden päätöksen tai palauttaa asian tutkittavaksi hovioikeuteen. X ja Y ovat vastauksessaan vastustaneet muutoksenhakijoiden vaatimuksia.

## Säännökset

### *Unionin oikeus*

14. Asetuksen 22 artiklan 1 kohta kuuluu seuraavasti:

Seuraavilla tuomioistuimilla on asianosaisten kotipaikasta riippumatta yksinomainen toimivalta:

1) asiassa, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen tai kiinteään omaisuuden vuokrasopimusta, sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, missä kiinteistö sijaitsee.

Kuitenkin asiassa, joka koskee kiinteään omaisuuden vuokraamista tilapäiseen yksityiskäyttöön enintään kuudeksi peräkkäiseksi kuukaudeksi, toimivalta on myös sen jäsenvaltion tuomioistuimilla, missä vastaajan kotipaikka on, edellyttäen, että vuokralainen on luonnollinen henkilö ja vuokranantajan ja vuokralaisen kotipaikka on samassa jäsenvaltiossa; [...]

### *Kansallinen oikeus*

15. Suomessa yhteisomistussuhteista säädetään laissa eräistä yhteisomistussuhteista (25.4.1958/180). Laki koskee sekä kiinteää omaisuutta että irtaimia esineitä. Lain säännökset tulevat yleensä sovellettavaksi vain, jos yhteisomistajat eivät pääse sopimukseen yhteistä esinettä koskevasta oikeustoimesta. Lain mukaan jokaisella yhteisomistajalla on oikeus

saada osuutensa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi. Kiinteistön osalta ensisijainen keino yhteisomistussuhteen purkamiseksi on sen jakaminen kiinteistötoimituksessa uusiksi erillisiksi kiinteistöiksi. Kaikissa tapauksissa kiinteistön jakaminen ei kuitenkaan ole mahdollista. Tällöin oikeudella on valta määrätä esine myytäväksi. Laissa säädetään yhteisomistussuhteen purkamisesta seuraavaa:

9 §

Yhteisomistajalla on oikeus saada osansa yhteisestä esineestä jakamalla erotetuksi. Jaossa noudatettakoon soveltuvin osin, mitä perintökaaren 12 luvun 4 §:ssä on säädetty.

Mikäli esineen jakaminen ei ole mahdollista tai se aiheuttaisi suhteettoman kalliita kustannuksia tai alentaisi huomattavasti esineen arvoa, on oikeudella valta yhteisomistajan vaatimuksesta ja hänen haastatettuaan toiset yhteisomistajat asiassa kuultaviksi määrätä esine myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten.

16. Määrätessään esineen myytäväksi tuomioistuin antaa samalla määräyksiä myyntitavasta ja määrää tarvittaessa uskottun miehen huolehtimaan myynnistä ja varojen jakamisesta. Yhteisomistajan vaatimuksesta tuomioistuin vahvistaa alimman myyntihinnan. Yhteisomistajat voivat keskenään sopia myös myyntitavasta:

10 §

Esineen myymistä koskevassa päätöksessään oikeuden tulee määrätä, miten myyminen on toimitettava. Esine on mää-

rättävä myytäväksi huutokaupalla, elleivät yhteisomistajat ole toisin sopineet ja jollei osoiteta, että se ilmeisesti edullisemmin saataisiin muulla tavalla kaupaksi. Jos esineen myynti kolmannelle henkilölle ei ole luvallinen, on myynti toimitettava yhteisomistajien kesken.

Tuomioistuin voi yhteisomistajan vaatimuksesta vahvistaa alimman hinnan, jolla esine saadaan myydä. Jos asia koskee kiinteistön myymistä ja joku yhteisomistajista on vajaavaltainen, tuomioistuimen tulee ilman vaatimustakin määrätä alin myyntihinta. [...]

11 §

Esineen myymisestä ja kauppahinnan jakamisesta huolehtimaan oikeuden tulee tarvittaessa määrätä uskottu mies. Jos esine on määrätty myytäväksi huutokaupalla, on uskottun miehen asiana yhteisomistajien kanssa neuvoteltuaan määrätä myyntiehdot siltä osin, kuin oikeus sitä ei ole tehnyt, julkisesti ilmoittaa huutokaupan toimittamisesta sekä toimittaa tai toimituttaa huutokauppa. Uskottu mies allekirjoittaa kauppakirjan, milloin sellainen laaditaan.

### **Ennakkoratkaisupyynnön tarve ja perustelut**

17. Korkeimman oikeuden ratkaistavana on kysymys siitä, onko suomalainen tuomioistuin toimivaltainen käsittelemään asian, jossa vaaditaan Espanjassa sijaitsevaa kiinteää omaisuutta koskevien yhteisomistussuhteiden purkamista, vai onko yksinomainen toimivalta asiassa Espanjan tuomioistuimilla.

18. Tulkinnanvaraista asiassa on se, onko edellä esillä olevan kaltainen asia, jossa on kyse vaatimuksesta uskotun miehen määräämisestä myymään yhteisesti omistettu kiinteä omai-



suus, asetuksen 22 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu ”asia, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen”.

19. Unionin tuomioistuin on ottanut kantaa sanotun käsitteen tulkintaan ratkaisussaan *Weber*, C-438/12, EU:C:2014:212, ja *Schneider*, C-386/12, EU:C:2013:633. Lisäksi tuomioistuimen toimivallasta ja tuomioiden täytäntöönpanosta yksityisoikeuden alalla 27.9.1968 tehdyn yleissopimuksen (Brysselin yleissopimus) vastaavaa säännöstä koskevat edellä mainitut ratkaisut *Reichert* ja *Gaillard* sekä tuomiot *Sanders*, 73/77, EU:C:1977:208, *Webb*, C-294/92, EU:C:1994:193, *Lieber*, C-292/93, EU:C:1994:241, *Klein*, C-73/04, EU:C:2005:607 ja *ČEZ*, C-343/04, EU:C:2006:330.

20. Unionin tuomioistuin on katsonut, että koska asetuksen 22 artiklan säännökset muodostavat poikkeuksen asetuksen yleisistä toimivaltasäännöistä, niitä ei pidä tulkita laajemmin kuin niiden tavoitteen kannalta on välttämätöntä. Tätä on perusteltu sillä, että kyseisen artiklan säännösten vaikutuksesta asianosaisilla ei ole heille tavallisesti kuuluvaa oikeuspaikkaa koskevaa valinnan vapautta. Joissakin tilanteissa tästä aiheutuisi, että asia tulisi vireille tuomioistuimessa, joka ei ole kummankaan asianosaisen kotipaikan tuomioistuin (esimerkiksi asia *Klein*, 15 kohta ja asia *ČEZ*, 26 ja 27 kohta).

21. Oikeuskäytännössä on myös tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden täytäntöönpanosta yksityisoikeuden alalla

tehtyyn Jenardin selvitykseen viitaten katsottu, että pääasiallinen syy sen jäsenvaltion tuomioistuinten yksinomaiselle toimivallalle, jossa kiinteä omaisuus sijaitsee, on se, että sijaintipaikan tuomioistuimella on parhaat edellytykset saada tietoonsa tosiseikat ja soveltaa yleensä sijaintipaikkavaltion perusteella määräytyviä oikeussääntöjä ja käytäntöjä (asia *Weber*, 41 kohta ja *Reichert*, 10 kohta).

22. Unionin tuomioistuin on katsonut, että sen sopimusvaltion tuomioistuinten yksinomainen toimivalta, jossa kiinteistö sijaitsee, ei koske kaikkia esineoikeutta kiinteään omaisuuteen koskevia kanteita. Yksinomainen toimivalta koskee ainoastaan kanteita, jotka kuuluvat asetuksen soveltamisalaan ja joilla pyritään yhtäältä vahvistamaan kiinteän omaisuuden laajuus ja koostumus, omistus- ja hallintaoikeus taikka muut kiinteään omaisuuteen kohdistuvat esineoikeudet sekä toisaalta turvaamaan näiden oikeuksien haltijoille heidän oikeusasemansa perusteella syntyneet oikeudet (esim. asia *Weber*, 42 kohta).

23. Unionin tuomioistuimen mukaan ei riitä, että kanne koskee kiinteistöä tai liittyy kiinteistöön. On päinvastoin tarpeen, että kanne perustuu esineoikeuteen eikä velvoiteoikeuteen (asia *Gaillard*, 16 kohta oikeuskäytäntöviittauksiin). Esineoikeuden ja velvoiteoikeuden välinen ero on se, että esineoikeus koskee esinettä ja sen oikeusvaikutukset ulottuvat jokaiseen, kun taas velvoiteoikeuteen voidaan ve-

dota ainoastaan velallista vastaan (esimerkiksi asia *Weber*, 43 kohta).

24. Unionin tuomioistuin on käyttökorvausta koskevassa tuomiossaan *Lieber* katsonut, että vaikka kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuimen voi olla helpompi selvittää alueen vuokrataso käyttökorvauksen määrittämistä varten, toisen jäsenvaltion tuomioistuin voi yhtälailla hankkia tarvittavat tiedot kääntymällä paikallisen asiantuntijan puoleen (tuomion 21 kohta).

25. Unionin tuomioistuin ei Korkeimman oikeuden tietojen mukaan ole ottanut kantaa siihen, onko esillä olevan kaltainen kiinteän omaisuuden yhteisomistussuhteen purkamiseen tähtäävä hakemusasia kiinteän omaisuuden sijaintipaikan tuomioistuimen yksinomaiseen toimivaltaan kuuluva asia.

26. Yhteisomistustsain mukainen oikeus vaatia yhteisomistuksen purkamista ei ole oikeus, joka kohdistuisi jokaiseen, vaan tällainen vaatimus voidaan kohdistaa vain toisiin yhteisomistajiin. Yhteisomistajilla on mahdollisuus sopia yhteisomistussuhteen purkamisesta ja siinä noudatettavasta menettelystä. Oikeuden antamassa päätöksessä annetaan uskotulle miehelle valtuutus kiinteistön myymiseen tilanteessa, jossa yhteisomistajat eivät siitä sovi ja joku yhteisomistajista haluaa esineen jaettavaksi.

27. Asiassa ei ole kiistaa siitä, ketkä kiinteistön omistavat. Edellä kuvatun unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön perusteella olisi näin ollen mahdollista tehdä päätelmä, jonka mukaan kyseessä ei ole asia, jossa kiinteän omaisuuden sijaintipaikan tuomioistuimella olisi yksinomainen toimivalta. Tulkintaa puoltaa myös se yleinen lähtökohta, että koska asetuksen 22 artiklan säännökset muodostavat poikkeuksen asetuksen yleisistä toimivaltasäännöistä, niitä ei pidä tulkita laajemmin kuin niiden tavoitteen kannalta on välttämätöntä.

28. Toisaalta kiinteistöillä on selvästi voimakkaammat liittymät Espanjan kuin Suomen oikeuteen. Kiinteistöjä koskevat kauppakirjat on tehty Espanjassa ja kiinteistöt on rekisteröity espanjalaiseen omaisuusrekisteriin kyseisen valtion lainsäädännön mukaisesti. Myös kiinteistöjen omistusoikeutta rajoittava käyttöoikeus on kirjattu kyseiseen rekisteriin. Kiinteistön myyntiin liittyvät toimet mahdollisine huutokauppoineen kytkeytyvät niin ikään kiinteistön sijaintivaltioon. Yksinomaisen toimivallan kuulumista kiinteän omaisuuden sijaintimaan tuomioistuimille puoltaa osaltaan myös se, että ainakin Suomen oikeuden mukaan määräyksen antaminen yhteisomistussuhteen purkamiseksi edellyttäisi ensin sen selvittämistä, olisiko kiinteistö jaettavissa.

29. Korkeimman oikeuden tiedossa on, että eräiden muiden jäsenvaltioiden tuomioistuimet ovat katsoneet, ettei asetuksen 22 artiklan 1 kohdan säännös tule sovellettavaksi vastaavan

kaltaisessa asiassa (Ruotsi Svean hovioikeus 23.3.2007 ÖÅ 7132-06; Luxemburg Cour d'appel 27.6.2007; 31943). Luganon sopimuksen vastaavan määräyksen osalta Norjan korkein oikeus on katsonut samoin (Norja Høyesterett 7.9.2006; HR-2006-1547-U). Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on esitetty kannottoja, joiden mukaan yhteisomistajien välinen riita yhteisomistuksen purkamisesta kuuluisi asetuksen 22 artiklan 1 kohdan soveltamisalaan (esimerkiksi Kropholler, Jan, Europäisches Zivilprozeßrecht, 2005, s. 254).

30. Edellä kuvatuista syistä Korkein oikeus katsoo, ettei kysymystä siitä, miten asetuksen 22 artiklan 1 kohtaa on sen käsiteltävänä olevassa asiassa tulkittava, voida pitää yksiselitteisen selvänä. Tämän vuoksi se esittää unionin tuomioistuimelle seuraavan ennakkoratkaisukysymyksen.

### **Ennakkoratkaisukysymys**

Korkein oikeus on varattuaan asianosaisille tilaisuuden lausua ennakkoratkaisupyynnön sisällöstä päättänyt lykätä asian käsittelyä ja esittää unionin tuomioistuimelle seuraavan ennakkoratkaisukysymyksen:

Onko tuomioistuimen toimivallasta sekä tuomioiden tunnustamisesta ja täytäntöönpanosta siviili- ja kauppaoikeuden alalla annetun Neuvoston asetuksen (EY) N:o 44/2001 22 artiklan 1 kohtaa tulkittava siten, että asiassa, jossa osa kiinteän omaisuuden yhteisomistajista vaatii omaisuuden mää-

räämistä myytäväksi yhteisomistussuhteen purkamista varten ja uskotun miehen määräämistä myynnin suorittamiseksi, on kysymys artiklan 1 kohdassa tarkoitettusta asiasta, joka koskee esineoikeutta kiinteään omaisuuteen?

Saatuaan ennakkoratkaisun Korkein oikeus antaa asiassa päätöksen.

KORKEIN OIKEUS

Kati Hidén

Gustav Bygglin

Hannu Rajalahti

Ari Kantor

Tuula Pynnä

Mervi Pere