

6.10.2004

73/4/03

Ratkaisija: Apulaisoikeusasiamies Petri Jääskeläinen

Esittelijä: Oikeusasiamiehensihteeri Ulla-Maija Lindström

KIINTEISTÖN ULOSMITTAUS

1

KANTELU

X Oy pyysi 9.1.2003 päivätyssä kirjeessään oikeusasiamiestä tutkimaan - - - kihlakunnanvoudin menettelyn kiinteistön ulosmittauksessa.

- - -

Yhtiön kirjoituksen mukaan kihlakunnanvoudi ei ollut noudattanut hovioikeuden 8.8.2001 antamaa päätöstä. Hovioikeus oli kumonnut käräjäoikeuden päätöksen ja kihlakunnanviraston ulosotto-osaston toimittaman kiinteistön ulosmittauksen. Yhtiön vaatimuksesta huolimatta ulosottomies ei toiminut hovioikeuden päätöksessä edellytetyllä tavalla, vaan piti vielä yli vuoden kiinteistöä ulosmitattuna. Kihlakunnanvoudi aiheutti toiminnallaan yhtiölle suurta henkistä painetta ja tuskaa sekä ahdistusta kiinteistössä asuvassa perheessä. Menettely ei täyttänyt Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen noudattamaa kantaa ihmisoikeussopimuksen 6 artiklan soveltamisessa.

- - -

3

RATKAISU

Katson kihlakunnanviraston ulosotto-osaston kihlakunnanvoudin menetelleen virheellisesti siinä, että hän odotti hovioikeuden päätöksen lainvoimaisuutta, ennen kuin ilmoitti käräjäoikeudelle kiinteistön ulosmittauksen kumoamisesta.

- - -

Perustelen ratkaisuani seuraavasti.

- - -

3.2

Kihlakunnanviraston ulosotto-osaston menettely

3.2.1

Oikeusohjeet

Lainsäädäntö

Perustuslain 2 §:n 3 momentin mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin. Kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.

Ulosottolain 4 luvussa säädetään ulosmittauksesta.

Luvun 21 §:n mukaan kiinteä omaisuus on julistettava ulosmittaustilaisuudessa ulosmitatuksi. Ulosmitattu omaisuus on arvioitava, kukin kiinteistö erikseen. Arvioinnissa saadaan tarvittaessa käyttää apuna asiantuntijoita.

Luvun 22 §:n 1 momentin mukaan jos tuomiossa määrätään saaminen maksettavaksi sen vakuutena olevasta kiinteästä omaisuudesta, katsotaan omaisuus välittömästi ulosmitatuksi. Tuomioistuimen on viipymättä ilmoitettava 1 momentissa tarkoitettu tuomiosta asianomaiselle ulosottomiehelle ja kirjaamisviranomaiselle.

Luvun 28 §:n 1 momentin mukaan jos kiinteistö tai määräala on ulosmitattu, on ulosottomies velvollinen heti lähettämään ulosmittauksesta asianomaiselle kihlakunnan- tai kiinteistötuomarille kirjallisen ilmoituksen, jossa on mainittava velallisen ja velkojan nimi ja kotipaikka, sen saatavan määrä, josta ulosmittaus on tehty, sekä kenen antama ja milloin annettu se asiakirja on, johon täytäntöönpano perustuu. Pykälän 4 momentin mukaan, jos ulosmittaus kumotaan tai peruutetaan, on siitäkin ilmoitettava edellä mainitulle viranomaiselle sekä 22 §:n 3 momentissa tarkoitettulle velkojalle.

Luvun 30 §:n 1 ja 2 momentissa säädetään kiinteistön vallintaoikeuden rajoituksista.

Ulosottolain 9 luvussa säädetään itseoikaisusta, täytäntöönpanoriidasta ja täytäntöönpanon keskeyttämisestä. Luvun 9 §:ssä säädetään täytäntöönpanoriidasta ilman osoitusta. Säännöksen mukaan asianosainen voi nostaa kanteen käräjäoikeudessa myös ilman osoitusta.

Ulosottolain 10 luvussa säädetään muutoksenhausta ulosottomiehen menettelyyn.

Lain 10 luvun 1 §:n 1 momentin mukaan täytäntöönpanotoimeen tai ulosottomiehen päätökseen ulosottoasiassa saa hakea muutosta se, jonka oikeutta toimi tai päätös koskee.

Ulosottolain 10 luvun 8 §:n mukaan valitus ei keskeytä täytäntöönpanoa, ellei laissa toisin säädetä tai tuomioistuin toisin määrää.

Ulosottolain 10 luvun 17 §:n 1 momentin mukaan muutosta käräjäoikeuden päätökseen haetaan valittamalla hovioikeudelta. Käräjäoikeuteen määräajassa toimitettu, käräjäoikeuden päätöstä koskeva muutoksenhakemus on heti lähetettävä hovioikeuteen. Jos muutoksenhakemuksessa on vaadittu täytäntöönpanon keskeyttämistä, hovioikeuden on heti päätettävä asiasta 9 luvun

14-18 §:n mukaisesti. Muutoksenhakemus on hovioikeudessa käsiteltävä kiireellisenä. Täytäntöönpanoriitaa koskevasta osoituksesta sekä asian ratkaisemisesta ja siirtämisestä on voimassa, mitä 13 §:n 3 ja 4 momentissa sekä 15 §:ssä säädetään. Pykälän 2 momentin mukaan asian käsittelystä hovioikeudessa ja muutoksenhausta hovioikeudesta korkeimpaan oikeuteen on muutoin soveltuvin osin voimassa, mitä oikeudenkäymiskaaren 26 ja 30 luvussa säädetään.

Oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 22 §:n mukaan hovioikeuden ratkaisu, jonka osalta muutoksenhakuun tarvitaan valituslupa, pannaan täytäntöön niin kuin lainvoimaisen tuomion täytäntöönpanosta on säädetty.

Oikeuskirjallisuus ja oikeuskäytäntö

Oikeuskirjallisuudessa (Risto Koulu: Muutoksenhaku ulosotossa, Helsinki 1997, ss. 300) on pohdittu käräjäoikeuden päätöksen oikeusvaikutuksen alkamista. Kirjan mukaan vuoden 1996 ulosottolain uudistus ei sääntele sitä, milloin käräjäoikeuden valitukseen antama päätös tulee voimaan. Kysymys herää korostetun selvästi, kun käräjäoikeus kumoaa täytäntöönpanotoimen (esimerkiksi ulosmittauksen). Päätöksen välitön voimaantulo tarkoittaisi sitä, että ulosmitattu omaisuus pala utettaisiin velallisen tai sivullisen hallintaan odottamatta, saako käräjäoikeuden päätös lainvoiman. Muussa tapauksessa omaisuus luovutettaisiin vasta, kun käräjäoikeuden päätös saa lainvoiman. Ensimmäinen tulkinta suosii valituksen voittanutta velallista tai sivullista, toisesta tulkinnasta hyötyy ennen kaikkea hakijavelkoja, joka saa tilaisuuden jatkomuutoksenhakuun.

Kirjan mukaan kyseinen ongelma on uusi. Tulkinta joudutaan perustamaan joko ulosoton yleisiin periaatteisiin tai puolesta ja vastaan -argumentointiin. Muutoksenhaku ei lykkää täytäntöönpanoa; tämä periaate vahvistetaan ulosottolain 10 luvun 8 §:ssä. Johdonmukaisuus näyttää vaativan, että periaatetta sovelletaan myös niihin päätöksiin, jotka kumoavat täytäntöönpanotoimia. Vastakkainen tulkinta suosisi suhteettomasti hakijavelkojaa. Kirjassa päädytään pääsääntöön, jonka mukaan käräjäoikeuden päätöksen oikeusvaikutuksen katsotaan alkavan välittömästi. Mahdolliset poikkeukset ovat kirjan mukaan kuitenkin selvittämättä. Kirjan alaviitteessä todetaan, että ylempien oikeusasteiden kohdalla tältä osin ongelmalla ei ole ollut käytännössä paljonkaan merkitystä, koska hovioikeuden päätös on joka tapauksessa täytäntöönpanokelpoinen oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 22 §:n nojalla.

Edelleen oikeuskirjallisuudessa (Jokela – Kartio – Ojanen: Maakaari, Helsinki 2004 ss. 594) on todettu, että kiinteistö ulosmitataan hypoteekkituomiolla tai ulosmittausjulistuksella (UL 4: 22 ja 21 §). Kun ulosottomiehen tekemä ulosmittaus on merkitty pöytäkirjaan, kiinteistö on ulosmitattu. Ulosmittauksesta on viipymättä ilmoitettava lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Lisäksi ulosottomiehen on otettava haltuunsa kiinteistön saantokirjat ja panttikirjat, jotka eivät ole velan vakuutena. Kiinteistön ulosmittauksesta seuraa vallintarajoitus. Kiinteistön omistaja ei saa luovuttaa, pantata tai muutoin määrätä ulosmitatusta omaisuudesta ulosmittausvelkojan vahingoksi (UL 4:30.2 §).

Kirjan mukaan ulosmittauksesta aiheutuva vallintarajoitus syntyy välittömästi, kun velkojan saaminen määrätään hypoteekkituomilla maksettavaksi kiinteistöstä tai ulosottomies julkistaa kiinteistön ulosmitatuksi. Vastaavasti ulosmittaus raukeaa ja vallintarajoitus päättyy, jos ulosmittauksen perusteena oleva tuomio kumotaan tai jos ulosottomies tekee päätöksen ulosmittauksen raukeamisesta. Ulosmittaus ei "pysy voimassa" sillä perusteella, että lainhuudatus- ja kiinnitysrekisteriin on jäänyt virheellinen tieto. Käsityksen tueksi kirjassa on viitattu korkeimman oikeuden ratkaisuun KKO 2003:113, jonka mukaan 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 tehoton, koska ulosmittaus ja siihen perustuneet vallintarajoitukset olivat rauenneet hovioikeuden päätöksen johdosta.

Kirjan mukaan ulosmittauksesta huolimatta kiinteistö pysyy tavallisesti velallisen käytössä ja vallinnassa. Velallinen ei kuitenkaan saa vahingoittaa tai muutoin hukata hallintaansa jäänyttä omaisuutta.

3.2.2

Tapahtumat

Asiassa saadun selvityksen mukaan X Oy oli 23.9.1993 päivätyllä kauppakirjalla ostanut yhtiön lukuun tilan. Yhtiö ei ollut hakenut saannolleen lainhuutoa. X Oy oli B:n vuosina 1979 ja 1984 syntyneiden tyttärien puolioksi omistama yhtiö. Kihlakunnanviraston ulosotto-osasto oli 16.6.2000 ulosmitannut B:ltä perittävänä olleiden velkojen suoritukseksi kysymyksessä olleen tilan, koska kiinteistön kauppaa pidettiin ulosottolain 4 luvun 9 §:n 4 momentissa säädettyinä keinotekoisena järjestelyinä.

Käräjäoikeus 8.12.2000 antamallaan päätöksellä hylkäsi yhtiön ja B:n ulosmittauksesta tekemän valituksen. Hovioikeus 8.8.2001 antamallaan päätöksellä tältä osin kumosi käräjäoikeuden päätöksen ja toimitetun ulosmittauksen. Korkein oikeus ei 27.9.2002 antamallaan päätöksellä myöntänyt asiassa valituslupaa. Tilan ulosmittaus peruutettiin kihlakunnanviraston ulosotto-osaston 7.10.2002 antamalla peruutusilmoituksella. Ulosotto-osaston selvityksen mukaan tila kuitenkin ulosmitattiin 5.12.2002 X Oy:n verovelkojen suoritukseksi.

Ulosotto-osaston tänne antaman selvityksen mukaan kysymyksessä olleen kiinteistön ulosmittaus 16.6.2000 oli toimitettu ulosottolain 4 luvun 9 §:n 4 momentin perusteella, koska B oli ilmeisesti käyttänyt alaikäisten lastensa X Oy:n nimissä tekemää kiinteistökaupan oikeudellista muotoa ulosoton välttämiseksi ja omaisuuden pitämiseksi velkojien ulottumattomissa. Tässä tilanteessa ulosottolain 4 luvun 28 §:n 4 momentin säännöstä tulkittiin siten, että tilan ulosmittauksen kumoamista ei ilmoitettu käräjäoikeuteen ennen kuin hovioikeuden päätös oli tullut lainvoimaiseksi. Tulkinta perustui

tarkoituksenmukaisuuteen, koska B:tä pidettiin erityisenä ongelma-velallisena, ja ulosotto-osaston käsitykseen siitä, että B oli esittänyt hovioikeudessa totuudenvastaisen todisteen. Tilan ulosmittauksen peruuttamisilmoitus tehtiin käräjäoikeuteen vasta, kun hovioikeuden päätökseen ei voinut enää saada muutosta.

3.2.3

Arviointi

Tilan ulosmittauksen peruuttamisilmoitus käräjäoikeuteen on tehty vasta, kun hovioikeuden 8.8.2001 antama päätös sai lainvoiman, kun korkein oikeus ei myöntänyt asiassa valituslupaa.

Ulosottolain 4 luvun 28 §:n 1 momentin mukaan, jos kiinteistö on ulosmitattu, ulosottomies on velvollinen heti lähettämään ulosmittauksesta käräjäoikeudelle ilmoituksen. Pykälän 4 momentin mukaan puolestaan, jos ulosmittaus kumotaan tai peruutetaan, siitä on ilmoitettava edellä mainitulle viranomaiselle. Oikeudenkäymiskaaren 30 luvun 22 §:n mukaan hovioikeuden ratkaisu, jonka osalta muutoksenhakuun tarvitaan valituslupa, pannaan täytäntöön niin kuin lainvoimaisen tuomion täytäntöönpanosta on säädetty. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu hyvin perustein, että jopa käräjäoikeuden ulosottoasiassa antaman päätöksen oikeusvaikutukset alkavat välittömästi. Tähän nähden ja edellä viitattujen oikeusohjeiden nojalla käsitykseni mukaan hovioikeuden ulosottoasiassa antaman päätöksen välitön oikeusvaikutus voidaan perustaa suoraan lakiin.

Korkeimman oikeuden ratkaisulla KKO 2003:113 on todettu, että kun hovioikeuden päätöksellä kumottiin käräjäoikeuden tuomioon perustuva kiinteistön ulosmittaus, tämän tuomion kumoamisen johdosta tontin ulosmittaus raukesi. Ulosmittauksen raukeamisen johdosta myöskin ulosmittaukseen perustuneet kiinteistön vallintarajoitukset raukesivat. Kiinteistö oli siten voitu hovioikeuden päätöksen jälkeen pantata eikä päätöksen mukaan kiinteistörekisterissä ulosmittauksesta olleella merkinnällä ollut asiassa merkitystä. Oikeuskirjallisuudessa on korkeimman oikeuden ratkaisun nojalla tehty päätelmä, jonka mukaan ulosmittaus "ei pysy voimassa" sillä perusteella, että lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin on jäänyt virheellinen tieto.

Edellä lausutun perusteella pidän kihlakunnanviraston ulosotto-osaston menettelyä asiassa virheellisenä. Kihlakunnanvoudin esittämät tarkoituksenmukaisuussyyt sekä käsitykset velallisesta ja hovioikeuden päätöksen lopputuloksesta eivät olleet hyväksyttäviä perusteita sille, että vasta hovioikeuden päätöksen lainvoimaisuuden jälkeen kiinteistön ulosmittauksen peruutusta koskeva ilmoitus tehtiin käräjäoikeudelle. Myös julkisen lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin tarkoitus ja luotettavuus edellyttävät, että kiinteistöön kohdistuvat kirjaukset ovat ajan tasalla. Muistutan kihlakunnanviraston ulosotto-osaston kihlakunnanvoudtia perustuslain vaatimuksesta, jonka mukaan julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin ja siitä, että kaikessa julkisessa toimessa on noudatettava tarkoin lakia.

Kihlakunnanvoudin menettelyn moitittavuutta arvioidessani olen ottanut huomioon sen, että ulosmittausvaikutus ja kiinteistön vallintarajoitukset tosiasiallisesti päättyivät, kun hovioikeus tuomiollaan kumosi kiinteistön ulosmittauksen. Oikeuskäytännössä on myös katsottu, ettei lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin virheellisellä tiedolla ollut vaikutusta ulosmittauksen pysyvyyteen. Lisäksi asianosaisella on ollut mahdollisuus täytäntöönpanokanteella tai hakemuksella saattaa kiinteistön ulosmittausta koskevan merkinnän poistaminen käräjäoikeuden ratkaistavaksi. Tämän vuoksi tyydyn vastaisen varalle kiinnittämään kihlakunnanvoudin huomiota edellä todettuun käsitykseeni hänen menettelynsä virheellisyydestä.

4

TOIMENPITEET

Saatan edellä kohdassa 3.2 esittämäni käsityksen kihlakunnanvoudin menettelyn virheellisyydestä hänen tietoonsa. Tässä tarkoituksessa lähetän hänelle jäljennöksen tästä päätöksestäni.

- - -