

Rovaniemen hovioikeus

Tuomio

Nro 55

Antamispäivä
11.2.2019

Diaarinumero
S 18/647

Ratkaisu josta valitettu

Lapin käräjäoikeus 19.6.2018 nro 5511
(liitteenä)

Asia

Kiinteistön kaupan purku ym.

Valittaja

Hansaman Hotels Group Oy

Vastapuoli

Rovaniemen koulutuskuntayhtymä

Vaatimukset hovioikeudessa

Valitus

Hansaman Hotels Group Oy (jäljempänä yhtiö) on vaatinut, että käräjäoikeuden tuomio kumotaan niiltä osin kuin käräjäoikeus on purkanut yhtiön ja Rovaniemen koulutuskuntayhtymän (jäljempänä koulutuskuntayhtymä) välisen kiinteistöä 698-1-11-13, kiinteistöllä olevia rakennuksia ja rakennelmia sekä liittymäsopimuksia koskevan 30.6.2017 tehdyn kaupan sekä velvoittanut yhtiön maksamaan kauppahinnalle sopimusperusteista viivästyskorkoa ja korvaamaan koulutuskuntayhtymän oikeudenkäyntikulut. Vielä yhtiö on vaatinut, että koulutuskuntayhtymä veloitetaan korvaamaan sen oikeudenkäyntikulut käräjäoikeudessa 7 838,78 eurolla ja hovioikeudessa 500 eurolla viivästyskorkeineen.

Yhtiö on lausunut, ettei koulutuskuntayhtymällä ollut oikeutta purkaa kauppaa. Koulutuskuntayhtymä oli ollut tietoinen yhtiön odottamattomista vaikeuksista kaupan loppuun saattamisessa ja se oli tosiasiallisesti myöntänyt yhtiölle lisäaikaa kauppahinnan maksamiseksi. Vaatimus kauppahintaa koskevan viivästyskoron maksuvelvollisuudesta oli perusteeton. Viivästyskorkoa ei voinut tuomita maksettavaksi kaupan purkutilanteessa. Asiassa ei näin ollen ollut perusteita velvoittaa yhtiötä korvaamaan koulutuskuntayhtymän oikeudenkäyntikuluja.

Vastaus

Koulutuskuntayhtymä on vaatinut, että valitus hylätään ja yhtiö veloitetaan korvaamaan sen arvonnäköverottomat oikeudenkäyntikulut hovioikeudessa 13 974,20 eurolla viivästyskorkeineen.

Koulutuskuntayhtymä on lausunut, että käräjäoikeus oli ratkaissut asian oikein. Kauppahintasaatava oli erääntynyt ja yhtiön maksuviivästys oli olennainen. Väite siitä, että koulutuskuntayhtymä olisi ollut tietoinen yhtiön odottamattomista vaikeuksista kaupan päätökseen saattamisessa, oli perusteeton. Koulutuskuntayhtymä ei ollut myöntänyt yhtiölle maksuaikaa. Koulutuskuntayhtymälle oli myyjänä syntynyt oikeus viivästyskorkoon. Oikeudenkäyntikulukorvausvelvollisuuden muuttamiseen ei ollut perusteita.

Todistelu hovioikeudessa

Hovioikeudessa on vedottu käräjäoikeuden tuomiosta ilmenevään todisteluun.

Hovioikeuden ratkaisun perustelut

Pääkäsitelyn toimittaminen

Hovioikeuden on oikeudenkäymiskaaren 26 luvun 14 §:n 1 momentin mukaan toimitettava pääkäsitely, jos riita-asiassa asianosainen sitä vaatii. Sanotun säännöksen 2 momentin mukaan pääkäsitelyä ei kuitenkaan tarvitse toimittaa, jos asiassa ei 15 §:n 1 momentin mukaan tarvitse ottaa vastaan suullista todistelua sen vuoksi, että näytön arvioinnin oikeellisuudesta ei voi jäädä varteenotettavaa epäilystä, ja pääkäsitelyn toimittaminen on muutoinkin selvästi tarpeetonta huomioon ottaen erityisesti asian laatu ja merkitys asianosaiselle.

Yhtiö on vaatinut, että hovioikeus toimittaa asiassa pääkäsitelyn näytön uudelleen vastaanottamiseksi. Yhtiö on nimennyt kuultaviksi todistajana Kari Vesa Kontturin sekä todistelutarkoituksessa yhtiön edustajat Hannu Heikki Gabriel Krogeruksen ja Jani Kalevi Kaarlejärven. Heitä kaikkia on kuultu myös käräjäoikeudessa. Käräjäoikeus on tuomiossaan selostanut asiassa esitetyn näytön keskeisiltä osin sekä selostanut näytöstä tekemänsä johtopäätökset. Yhtiö ei ole valituksessaan riitauttanut käräjäoikeuden tuomioon kirjattua todistelua. Yhtiö on voinut valituksessaan lausua seikoista, jotka se katsoi merkityksellisiksi arvioitaessa käräjäoikeuden tuomion näytön arviointia ja siitä tehtyjä johtopäätöksiä.

Hovioikeus katsoo, että henkilötodistelun vastaanottamisella uudelleen ei ole saatavissa asian ratkaisuun vaikuttavaa lisäselvitystä. Hovioikeudelle ei ole asiassa tehdyn valituksen sekä siihen annetussa vastauksessa esitettyjen seikkojen, kirjallisen todistelun ja käräjäoikeuden tuomioon kirjattujen kertomusten perusteella jäänyt varteenotettavaa epäilystä käräjäoikeuden vastaanottaman näytön arvioinnin oikeellisuudesta. Asiassa on näin ollen kysymys sinällään riidattomasta näytöstä tehtävistä johtopäätöksistä ja asian oikeudellisesta arvioinnista. Sen vuoksi ja koska pääkäsitelyn toimittaminen on muutoinkin selvästi tarpeetonta, hovioikeus hylkää pääkäsitelyn toimittamista koskevan vaatimuksen.

Kaupan purkaminen

Hovioikeus hyväksyy käräjäoikeuden tuomion perustelut ja lopputuloksen siltä osin kuin käräjäoikeus on tuominnut koulutuskuntayhtymän ja yhtiön välisen kiinteistöä 698-1-11-13, kiinteistöllä olevia rakennuksia ja rakennelmia sekä liittymäsopimuksia koskevan 30.6.2017 tehdyn kaupan purettavaksi. Ratkaisun

muuttamiseen ei tältä osin ole ilmennyt aihetta.

Kauppahintaa koskeva viivästyskorko

Asiassa on selvitetty, että koulutuskuntayhtymän saatava yhtiöltä on ollut käräjäoikeuden tuomiosta ilmenevin tavoin erääntynyt ja maksamatta ja että koulutuskuntayhtymällä on ollut oikeus purkaa kauppa yhtiön olennaisen maksuviivästyksen johdosta. Asiassa on vielä kysymys siitä, onko koulutuskuntayhtymällä oikeus kauppahintasaatavalle kertyneeseen viivästyskorkoon niin sanotun välitilan ajalta eli eräpäivästä lukien siihen saakka, kunnes kauppa on lainvoimaisella tuomiolla purettu.

Maakaaren 2 luvun 28 §:n 1 momentin mukaan myyjä saa purkaa kaupan ja vaatia vahingonkorvausta, jos ostajan viivästys on olennainen eikä ostaja suorita kauppahintaa kokonaan. Saman säännöksen 3 momentin mukaan myyjän oikeudesta saada viivästyskorkoa säädetään korkolaisissa, jonka 5 §:n mukaan velalle, jonka eräpäivä on velallista sitovasti ennalta määrätty, on maksettava viivästyskorkoa eräpäivästä lukien. Kaupan purkutilanteessa ostajan on luovutettava maakaaren 2 luvun 33 §:n 1 momentin mukaan kiinteistö takaisin myyjälle ja myyjän on palautettava saamansa kauppahinta ostajalle. Maakaareissa ei ole yksiselitteistä säännöstä viivästyskoron maksuvelvollisuudesta tilanteessa, jossa sopimus puretaan.

Osapuolten välillä 30.6.2017 allekirjoitetun kauppakirjan kauppahintaa ja maksuehtoja koskevasta sopimusehdosta ilmenee, että kauppahinnalle kertyvän viivästyskoron on sovittu määräytyvän korkolain mukaan. Asiassa ei ole väitettykään, että viivästyskoron maksuvelvollisuudesta olisi sovittu jotakin muuta.

Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan silloin, kun sopimus puretaan, lakkaavat sopimusvelvoitteet kokonaisuudessaan ja osapuolten oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät sen jälkeen samoin kuin sopimusta ei olisi lainkaan tehty. Sopimusrikkomuksesta kärsineelle osapuolelle annetaan sopimuksen purkamisen seurauksena mahdollisuus irrottautua sopimussidonnaisuudesta ja siirtyä vaatimaan vahingonkorvausta. Toisaalta sopimusvelvoitteiden lakkaaminen ei koske sellaisia ehtoja, jotka on nimenomaisesti sovittu sopimuksen purkamisen varalle. Tällaiset suoritushäiriön seuraamuksia ja riidanratkaisua koskevat ehdot jäävät siten yleensä voimaan sopimuksen purkamisesta huolimatta.

Hovioikeus toteaa, että viivästyskoron tarkoituksena on yleisesti paitsi painostaa velallista oikea-aikaiseen maksuun myös hyvittää maksuviivästyksestä kärsinyttä velkojaa. Viivästyskorkoa kertyy aina siihen saakka, kunnes maksuvelvollisuus on täytetty. Myyjän oikeus vaatia viivästyskorkoa ja toisaalta kaupan purkua ovat kuitenkin lähtökohtaisesti toisiinsa nähden vaihtoehtoisia keinoja saada oikeussuojaa ostajan suoritushäiriötä vastaan.

Tässä tapauksessa kauppahinnan maksuvelvollisuus lakkaa, koska sopimus on purettu. Sopimusehtojen ja korkolain perusteella viivästyskorkoa koskeva ehto on ollut sidoksissa kauppahinnan maksuun, eikä siitä ole nimenomaisesti sovittu sen varalta taikka hyvitykseksi siitä, että kauppa puretaan. Hovioikeus tämän vuoksi katsoo, että kauppahinnan maksuvelvollisuuden lakatessa myös

viivästyskoron maksuvelvollisuus lakkaa. Sen sijaan mahdolliset maksuviivästyksistä koulutusyhtymälle aiheutuneet vahingot tulevat arvioitaviksi vahingonkorvausoikeudellisten periaatteiden mukaisesti, mistä tässä oikeudenkäynnissä ei ole kysymys.

Velvollisuutta viivästyskoron maksuun ei näin ollen niin sanotun välitilan ajalta ole, joten kärjäoikeuden tuomiota on muutettava siltä osin kuin yhtiö on velvoitettu maksamaan koulutuskuntayhtymälle kauppahinnalle kertynyttä viivästyskorkoa.

Oikeudenkäyntikulut kärjäoikeudessa

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 3 §:n 1 momentin mukaan, jos samassa asiassa on esitetty useita vaatimuksia, joista osa ratkaistaan toisen ja osa toisen hyväksi, asianosaiset saavat pitää oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan, jollei ole syytä velvoittaa asianosaista korvaamaan niitä osaksi vastapuolelle. Jos sillä, minkä asianosainen on hävinnyt, on vain vähäinen merkitys asiassa, hänen tulee saada täysi korvaus kuluistaan.

Koulutuskuntayhtymän kanne on kärjäoikeudessa hyväksytty kaikilta osin. Kärjäoikeus on velvoittanut yhtiön korvaamaan koulutuskuntayhtymän arvonnäköverottomat oikeudenkäyntikulut kärjäoikeudessa 19 857,50 eurolla, josta oli ollut palkkiota 19 187,50 euroa ja korvausta kuluista 670 euroa.

Hovioikeus harkitsee, että asian näin päättyessä ja koulutuskuntayhtymän voittaessa pääasian yhtiön on korvattava koulutuskuntayhtymälle neljä viidesosaa sen oikeudenkäyntikuluista kärjäoikeudessa. Yhtiö on myöntänyt koulutuskuntayhtymän oikeudenkäyntikulut määrältään oikeiksi, joten se on velvoitettava korvaamaan koulutuskuntayhtymälle oikeudenkäyntikuluista kärjäoikeudessa 15 886 euroa korkoineen.

Oikeudenkäyntikulut hovioikeudessa

Yhtiö on kaupan purkamisen osalta hävinnyt valituksensa hovioikeudessa, mutta voittanut sen viivästyskoron maksuvelvollisuutta koskevalta osalta. Hovioikeus harkitsee, että asian näin päättyessä yhtiön on korvattava koulutuskuntayhtymälle puolet sen oikeudenkäyntikuluista hovioikeudessa. Yhtiö on myöntänyt koulutuskuntayhtymän oikeudenkäyntikulut määrältään oikeiksi, joten se on velvoitettava korvaamaan koulutuskuntayhtymälle oikeudenkäyntikuluista hovioikeudessa 6 987,10 euroa korkoineen.

Hovioikeuden ratkaisu

Kärjäoikeuden tuomiota muutetaan.

Hansaman Hotels Group Oy vapautetaan velvollisuudesta maksaa kauppahinnalle kertynyttä viivästyskorkoa Rovaniemen koulutuskuntayhtymälle.

Hansaman Hotels Group Oy:n Rovaniemen koulutuskuntayhtymälle maksettavaksi tuomittu korvaus arvonnäköverottomista oikeudenkäyntikuluista kärjäoikeudessa alennetaan 15 886 euroksi, josta on palkkiota 15 350 euroa ja korvausta kuluista 536 euroa, kärjäoikeuden määräämine

viivästyskorkeineen.

Hansaman Hotels Group Oy veloitetaan korvamaan Rovaniemen koulutuskuntayhtymän arvonlisäverottomat oikeudenkäyntikulut hovioikeudessa 6 987,10 eurolla, josta on palkkiota 6 937,50 euroa ja korvausta kuluista 49,60 euroa. Korvaukselle on maksettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa siitä lähtien, kun kuukausi on kulunut hovioikeuden tuomion antamispäivästä.

Muilta osin käräjäoikeuden tuomio jää pysyväksi.

Muutoksenhaku

Muutosta tähän ratkaisuun saadaan hakea korkeimmalta oikeudelta valittamalla vain, jos korkein oikeus niillä erityisillä perusteilla, jotka ilmenevät oheisesta valitusosoituksesta, myöntää valitusluvan.

Valitusosoituksessa tarkoitettu määräaika valitusluvan pyytämiseen ja valituksen tekemiseen päättyy 12.4.2019.




Tiina Lukkarila
Lainkäyttösihteeri

Asian ovat ratkaisseet: hovioikeudenlaamanni Teija Unkila
hovioikeudenneuvos Seppo Hyartt
hovioikeudenneuvos Liisa Rintala

Esittelijä: hovioikeuden esittelijä Anniina Kaartometsä