

HELSINGIN KÄRÄJÄOIKEUS
2. osasto
käräjätuomari Pirjo Peura-Vasama

PÄÄTÖS

21/7375

9.2.2021

HS 20/16712

Velallinen Stockmann Oyj Abp
0114162-2
PL 220
00101 HELSINKI

Asia Saneerausmenettelyhakemus

Vireille 6.4.2020 Viite: STOCK

ASIAN KÄSITTELY

Selvittäjän pyyntö ohjelman vahvistamiseksi

Selvittäjä on pyytänyt, että käräjäoikeus vahvistaa 14.12.2020 toimitetun ja 1.2.2021 oikaistun saneerausohjelmaehdotuksen Stockmann Oyj Abp:n saneerausohjelmaksi ensisijaisesti yrityksen saneerauksesta annetun lain 92 §:n ja toissijaisesti yrityksen saneerauksesta annetun lain 76 §:n 5 momentin ja 52 §:n nojalla määräyksiin, että saneerausohjelmaa on lain 77 §:n 3 momentin mukaisesti noudatettava muutoksenhausta huolimatta.

Lisäksi hän on pyytänyt, että menettelyn aikana riittäviksi jääneet saneerausvelat määrätään ratkaistavaksi yrityksen saneerauksesta annetun lain 75 §:n nojalla eri oikeudenkäynnissä ensisijaisesti Helsingin käräjäoikeudessa.

Asiaan osallisten väitteet ja lausumat

ECR Finland Investment I Oy

ECR Finland Investment I Oy on vaatinut, että sen ilmoittama ehdollinen 223.800 euron saatava tulee ensisijaisesti ottaa huomioon hakemuksen vireilletulon jälkeen syntyneenä velkana eikä saneerausvelkana, eikä sitä tule sisällyttää maksuohjelmaan.

ECR Finland Investment I Oy ja Stockmann olivat 24.5.2018 allekirjoittaneet Cost Division and Cooperation Agreement -nimisen sopimuksen, jonka mukaan ne tulevat toteuttamaan eriyttämistoimenpiteitä Stockmannin omistaman kiinteistön ja

ECR omistaman kiinteistön välillä myöhemmin tarkemmin sovittavalla tavalla.

Sopimuksen mukaan ECR Finland Investment I Oy ja Stockmann vastaavat eriyttämistoimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista siten, että 373.000 euroon saakka kumpikin osapuoli vastaa 50 %:sta sopimuksen mukaisten toimenpiteiden kustannusten määrästä ja 373.000 euron ylittäviltä osin Stockmann vastaa kyseisistä kustannuksista. Koska maksuvelvoitetta tai rahavelkaista suhdetta ei ole syntynyt ennen saneerausmenettelyn aloittamista koskevan hakemuksen vireilletuloa, ECR Finland Investment I Oy on katsonut, että Stockmannin velvoitteessa ei ole kyse saneerausvelasta. Jos velvoitteen katsottaisiin olevan saneerausvelkaa, ECR Finland Investment I Oy on joka tapauksessa oikeutettu saamaan maksun suorituksestaan YSL 17 §:n mukaisen maksukiellon estämättä.

ECR Finland Investment I Oy:n mukaan määrä sinänsä on oikea, jos katsotaan, että se on saneerausvelkaa.

Nordika II SHQ Oy

Nordika II SHQ Oy on vaatinut, että vuokrasopimuksen ennenaikaisen päätyemisestä aiheutuvan vahingonkorvauksen määräksi saneerausohjelmassa vahvistetaan 14.500.000 euroa.

Nordika II SHQ Oy:n ja Stockmannin välinen vuokrasopimus on ollut määräaikainen ja se oli sovittu päättymään vasta 31.12.2030. Stockmann on 20.5.2020 irtisanonut vuokrasopimuksen ja se on päättynyt 21.7.2021 eli yli 10 vuotta ennen sopimuksen mukaista päättymisajankohtaa. Nordika II SHQ Oy:lle aiheutuu vahinkoa menetetyistä vuokratuloista, vuokralaisen kuluvastuulla olevien kustannusten siirtymisestä vuokranantajan vastattavaksi sekä arvioiduista uusien vuokralaisten hankkimiseen liittyvistä korjaus- ja uudistuskustannuksista. Vahingon määrä on Nordika II SHQ Oy:n hankkiman asiantuntijalausannon mukaan vaadittu 14.000.000 euroa.

Rodareal Oy ja Vantaan Valo Ky

Rodareal Oy ja Vantaan Valo Ky ovat vaatineet, että vuokrasopimuksen irtisanomisesta aiheutuvan vahingon määräksi saneerausohjelmassa vahvistetaan 7.234.027,50 euroa. Stockmann on menettelyn aikana irtisanonut sen ja Rodareal Oy ja Vantaan Valo Ky:n välillä 29.3.2019 allekirjoitetun vuokrasopimuksen, joka olisi tullut voimaan 1.9.2020. Koska kyseessä oli määräaikainen vuokrasopimus,

yhtiöille aiheutuu vuokrasopimuksen irtisanomisesta erilaisia vahinkoja ja vuokranantajalla on oikeus saada täysi korvaus syntyneestä vahingosta.

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia on vaatinut, että vuokrasopimuksen ennaaikaisesta päättämisestä aiheutuvan vahingonkorvauksen määräksi saneerausohjelmassa vahvistetaan 11.900.000 euroa.

Vuokrasopimus olisi ollut voimassa 31.10.2029 asti. Se on irtisanottu 10.12.2020 päättymään 9.2.2021. Fennia ja Stockmann ovat solmineet uuden vuokrasopimuksen, mutta se kattaa vain osan aiemman sopimuksen kattamista tiloista ja sen vuokra-aika on lyhyempi. Fennian vahingonkorvausvaatimus perustuu sen teettämään asiantuntijalausuntoon siitä, miten paljon vahinkoa sille aiheutuu vuokrasopimuksen ennaaikaisesta päättämisestä.

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian ja Stockmannin välisessä vuokrasopimuksessa on välityslauseke. Ensinnäkin tuo välityslauseke estää käräjäoikeutta ratkaisemasta saneerausmenettelyn yhteydessä. Käräjäoikeus ei ylipäätään voi osoittaessaan asian ratkaistavaksi erillisessä menettelyssä ratkaista, missä menettelyssä riita on käsiteltävä. Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennialla on välityslausekkeesta huolimatta oikeus harkita, missä menettelyssä se haluaa saattaa asian vireille.

Tampereen Seudun Osuuspankki

Tampereen Seudun Osuuspankki on vaatinut, että vuokrasopimuksen ennaaikaisesta päättämisestä aiheutuvan vahingonkorvauksen määräksi saneerausohjelmassa vahvistetaan 17.740.480,40 euroa.

Tampereen Seudun Osuuspankki oli aikanaan tehnyt liiketiloihin mittavat investoinnit ja rakennustekniset muutokset Stockmannin pyynnöstä ja palvelemaan sen tavarataloliiketoimintaa. Stockmann irtisanoi aiemmat 31.10.2029 saakka ulottuneet määräaikaiset vuokrasopimukset ennaaikaisesti 10.12.2020 antamallaan irtisanomisilmoituksella. Irtisanominen koski kaikkia neljää kerrosta, joissa se harjoittaa tavarataloliiketoimintaa. Tampereen Seudun Osuuspankki on ryhtynyt välittömästi vahinkoja rajaaviin toimenpiteisiin. Se on ollut pakotettu tekemään Stockmannin kanssa katesopimuksen pienemmistä vuokratiloista sekä merkittäviä vastaantuloja vuokran määrässä. Se neuvottelee paraikaa muista uusista

vuokrasopimuksista ja ryhtynyt irtisanomisen aiheuttamiin välittömiin kiinteistötekniisiin muutostöihin. Näissä olosuhteissa korvaussaatavia ei voida rajata kategorisesti ja ilman tarkempaa yksittäistapauksia koskevaa arviointia 18 kuukauden aikaan. Joka tapauksessa tämä 18 kuukaudenkin määrä on virheellinen ja oikea menetysten ja vahinkojen yhteismäärä on 5.115.862 euroa, joka vähintäänkin tulisi tässä yhteydessä vahvistaa ohjelmaehdotuksessa.

LähiTapiola Keskuskiinteistöt Ky ja Tapiolan Toimitalo Oy

LähiTapiola Keskuskiinteistöt Ky ja Tapiolan Toimitalo Oy (LähiTapiola) ovat vaatineet, että vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä aiheutuvan vahingonkorvauksen määräksi saneerausohjelmassa vahvistetaan 43.398.160 euroa.

Stockmann on 9.9.2020 irtisanonut sen ja LähiTapiolan välisen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymään 9.11.2020. Koska määräaikaisen vuokrasopimuksen oli määrä olla voimassa vielä useita vuosia, irtisanomisesta aiheutuu LähiTapiolalle huomattava määrä vuokratulojen menetystä, jotka sillä on oikeus saada täysimääräinen korvaus.

Korvauksen suuruutta ei voida arvioida mekaanisesti tietystä määrässä kuukausia, vaan LähiTapiolan vahingonkorvauksessa tulee ottaa huomioon, että ilman Stockmannin kanssa laadittua pitkäaikaista vuokrasopimusta LähiTapiola ei olisi investoinut kyseiseen rakennushankkeeseen. Kehityshanke aikataulutettiin ja Stockmannin tilat räätälöitiin sen toiveita mukaisiksi. Jotta tiloihin saataisiin joku toinen vuokralainen, tilat tulisi pilkkoa ja niihin pitäisi tehdä merkittäviä muutostöitä.

Selvittäjän ehdottama 18 kuukauden korvaus kohtelee vuokranantajavelkoja epätasa-arvoisesti. Joillekin se voi olla kohtuullinen korvaus, mutta LähiTapiolalle se on kohtuuton. Lisäksi se on epätasa-arvoinen muihin vakuudettomiin velkoihin nähden, kun vuokranantajavelkojen saatavia alennetaan tällä rajoituksella. Sen sijaan muut vakuusvelkot saavat ohjelman mukaan täyden suorituksen saatavilleen, kun ne saavat 80 prosentin suorituksen ja lopulle 20 prosentin sijaissuorituksen osakkeina.

LähiTapiola on solminut katesopimukset Stockmannin, HOK-Elannon ja Kukkakaaren kanssa, mutta vuokrasopimusten mukainen vuokra on pienempi ja vuokrakausi lyhyempi. Myös vuokrattu alue on pienempi. On mahdollista, että LähiTapiolalle aiheutuu vahinkoa myös välttämättömistä muutostöistä uusien vuokralaisten

saamiseksi, konsultointikustannuksia ja tilojen markkinointi- ja välityskustannuksia.

LähiTapiola on vastustanut selvittäjän vaatimusta, joka mukaan vahingonkorvaussaatavan riitautus käsiteltäisiin yleisessä alioikeudessa. LähiTapiolan ja Stockmannin välinen vuokrasopimus sisältää välityslausekkeen, joka sitoo myös saneerausmenettelyssä. Välityslauseke sitoo myös Stockmannin kokonaan omistamaa tytäryhtiötä Stockmann AS:ää, joten sen vaatimukset riitautusosoituksen antamisesta yleiseen alioikeuteen tulee ensisijaisesti jättää tutkimatta ja toissijaisesti hylätä.

HOK-Elanto Liiketoiminta Oy

HOK-Elanto Liiketoiminta Oy on vaatinut, että Stockmann veloitetaan maksamaan ensisijaisesti saneerausmenettelyn aikaisena velkana ja toissijaisesti vuokrasopimusten kustannusten erotuksena ja joko liiketoimintakaupan mukaisen liikearvon menetyksenä tai kauppahinnan palautuksena yhteensä enintään 6.495.390 euroa. Jos saatavaa ei katsota menettelyn aikaiseksi velaksi, se tulee sisällyttää saneerausvelkana saneerausohjelmaan.

HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n vaatimus perustuu sen ja Stockmannin väliseen 29.6.2017 tehtyyn Food Market Herkku-liiketoiminnan yrityskauppaan ja 29.12.2017 kymmeneksi vuodeksi solmittuun alivuokrasopimukseen.

Stockmann on irtisanonut päävuokrasopimuksensa päättymään 11.9.2020. Sen jälkeen se on solminut uuden päävuokrasopimuksen, mutta ei ole sisällyttänyt siihen Tapiola Food Market Herkun toimitiloja vaan ilmoittanut, että alivuokrasopimus päättyy 9.11.2020. Sen vuoksi HOK-Elanto Liiketoiminta Oy on joutunut solmimaan liiketiloja koskevan uuden korvaavan vuokrasopimuksen suoraan kiinteistön omistajan kanssa korkeammalla vuokran ja kulukorvausten tasolla. Sille aiheutuu vahinkoa paitsi määräaikaisen alivuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä myös vahinkoa yhteistyösopimuksen päättymisestä.

Pirkanmaan Osuuskauppa

Pirkanmaan Osuuskauppa on vaatinut, että Stockmann veloitetaan suorittamaan sille vahingonkorvausta toiminnan lopettamiseen liittyvistä kustannuksista sekä liiketoimintakaupan mukaisen liikearvon menetyksenä / kauppahinnan palautuksena yhteensä enintään 5.354.000 euroa korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 10.1.2021 lukien. Määrä on suoritettava ensisijaisesti

menettelyn aikaisena velkana tai se on ainakin sisällytettävä saneerausvelkana saneerausohjelmaan.

Vaatus perustuu toiminnan ennenaikaiseen päättämiseen liittyviin kustannuksiin, jotka ovat yhteensä enintään 4.804.000 euroa. Ne koostuvat osuuskaupan tekemistä vuokra-arvoa lisänneistä investoinneista ja remonttikustannuksista, varaston ennenaikaisen päättämisen ja nopean liiketilojen tyhjentämisen aiheuttamasta varasto hävikin määrästä, tilojen arvioiduista purku- ja ennallistamiskustannuksista, tilojen vuokra-arvoa lisänneistä markkinointi- ja mainoskuluista sekä toiminnan ennenaikaiseen päättämiseen liittyvistä ylimääräisistä henkilöstökuluista. Lisäksi vaatimus perustuu liiketoimintakaupan mukaisen liikearvon menetykseen tai vaihtoehtoisesti kauppahinnan palautukseen määrältään enintään 550.000 euroa, joka on Tampereen Food Market Herkun osuus Pirkanmaan Osuuskaupan maksamasta liiketoiminnan kauppahinnasta. 5.354.000 euroa. Stockmannin ja Pirkanmaan Osuuskaupan välillä 29.12.2017 solmittu alivuokrasopimus koskien Tampereen Food Market herkkua oli sovittu määräajaksi 31.8.2029 asti ja se oli erottamaton osa pitkäkestoista sopimuskokonaisuutta. Yhtiö on 10.12.2020 irtisanonut päävuokrasopimuksen Tampereella päättymään 9.2.2021 YSL 27 §:n nojalla. Samassa yhteydessä Stockmann on ilmoittanut, että myös alivuokrasopimus päättyy samanaikaisesti kuin päävuokrasopimus 9.2.2021. Se on solminut uuden päävuokrasopimuksen kiinteistön omistajan kanssa sisällyttäen myös Tampereen Food Market Herkun toimitilat uuden päävuokrasopimuksen mukaisiin vuokratiloihin.

Laiminlyömällä Tampereen Food Market Herkun liiketilojen vuokraamisen jatkumisen Pirkanmaan Osuuskaupalle alivuokrasopimuksen nojalla, Stockmann on tietoisesti rikkonut 29.6.2017 allekirjoitettua Stockmann Herkku -liiketoimintaa koskevaa sopimuskokonaisuutta. Koska uudesta alivuokrasopimuksesta ei ole päästy sopimukseen, Pirkanmaan Osuuskaupalle ei ole jäänyt muita vaihtoehtoja kuin liiketoimintansa alasajo.

Turun Osuuskauppa

Turun Osuuskauppa on vaatinut, että Stockmann veloitetaan suorittamaan sille vahingonkorvauksena 4.006.056 euroa ensisijaisesti menettelyn aikaisena velkana ja jos saatavaa ei katsota menettelyn aikaiseksi velaksi, se tulee sisällyttää saneerausvelkana saneerausohjelmaan.

Myös sen vahingonkorvaussaatava perustuu sen ja Stockmannin välillä solmitun, liiketoimintakauppaan liittyvän pitkäaikaisen alivuokrasopimuksen irtisanomiseen. Koska Stockmann ei sisällyttänyt Turun Food Market Herkun liiketiloja uuteen päävuokrasopimukseen, on osuuskauppa joutunut

vahinkonsa rajoittamiseksi solmimaan uuden korvaavan vuokrasopimuksen suoraan kiinteistön omistajan kanssa selvästi korkeammalla vuokran ja kulukorvausten tasolla. Sen vahingonkorvausvaatimus perustuu uuden vuokrasopimuksen perusteella maksetun vuokran ja markkinointimaksun ja irtisanotun vuokran ja markkinointimaksun erotukseen ajalla 25.1.2021-31.12.2028.

Selvittäjän vastaus HOK-Elannon, Pirkanmaan Osuuskaupan ja Turun Osuuskaupan väitteisiin

Stockmannin ja kyseisten velkojien välinen 29.6.2017 allekirjoitettu Stockmann Herkku -liiketoiminnan kauppa liitännäissopimuksineen ei sisällä mitään ehtoa, johon S-ryhmä tai siihen kuuluvat eri osuuskaupat voisivat perustaa nyt vaatimuksia mahdollisesti menettämästään liikearvosta. Osapuolten välinen pitkäaikaiseksi sovittu yhteistyösopimus, jonka S-ryhmä on asiamiehensä kirjeellä 1.12.2020 todennut päättyneeksi ei myöskään sisällä ehtoja, joita Yhtiö katsoisi rikkoneensa. Yhtiö on käyttänyt yrityssaneerauslakiin perustuvaa erityistä oikeutta irtisanoa omat vuokrasopimuksensa, jolloin myös alivuokrasopimukset päättyvät päävuokralaisen ilmoituksesta ilman irtisanomista.

Vaikka alivuokralaisten osalta tulisi ehdollisesti hyväksyttäväksi laskelmien perusteella 18 kuukauden ajalta YSL 27.1 §:n mukainen kohtuullinen korvaus, kuten vuokranantajavelkojien osalta, Stockmann on ilmoittanut, että sillä on merkittäviä vastasaatavia kyseessä olevilta velkojilta. Velkojien vaatimukset ovat osa monimutkaista ja riitaista sopimuskokonaisuutta, joka on selvittäjän näkemyksen mukaan siirrettävä käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi erilliseen riitaprosessiin. Siksi selvittäjä on esittänyt, että saneerausohjelmaehdotuksessa HOK-Elannon, Pirkanmaan ja Turun Osuuskaupan saatavien määränä huomioidaan 0 euroa.

Stockmannin vastaus HOK-Elannon, Pirkanmaan Osuuskaupan ja Turun Osuuskaupan väitteisiin ja lausumiin

S-ryhmän esittämät yhteensä 15 miljoonan euron enimmäisvaatimukset ovat perusteettomia lukuunottamatta vastuuta, jonka selvittäjä on todennut mahdollisesti syntyneen alivuokrasopimuksen päättymisestä. Tuo vastuu on saneerausvelkaa ja S-ryhmällä on mahdollisuus eri oikeudenkäynnissä esittää vaatimuksensa, jolloin myös Stockmann voi esittää mahdolliset omat vastavaatimuksensa.

Stockmannilla on ollut lakiin perustuva oikeus irtisanoa pitkäaikaiset vuokrasopimukset ja alivuokrasopimukset ovat päättyneet samalla. S-ryhmä perustaa vaatimuksensa osaksi

29.6.2017 tehtyyn liiketoimintakauppaan. Liiketoiminta on siirtynyt ostajille saman vuoden lopussa ja kilpailukieltosopimuskin on päättynyt 31.12.2020. Kauppaehdot ovat olleet tavanomaiset, eikä niihin sisälly mitään sellaista ehtoa, jonka mukaan Stockmannille syntyisi takaisinmaksuvelvollisuus.

Markku Hållfast	Markku Hållfast on vastustanut ohjelmaa sillä perusteella, että yleisen oikeustajun mukaan ei ole hyväksyttävää, että Stockmannin saneerausohjelmassa velkoja leikataan huomattavasti eikä niitä makseta takaisin.
Stockmann AS	Stockmann AS on yhtynyt selvittäjän näkemykseen saneerausohjelmaehdotuksessa huomioitavasta kohtuullisen korvauksen laskentatavasta ja määrästä ja riitauttanut vuokranantajien korvausvaatimukset määrältään liiallisina. Se on vaatinut, että käräjäoikeus määrää, että riitaisuudet osoitetaan käsiteltäväksi Helsingin käräjäoikeudessa, koska eräisiin vuokrasopimuksiin sisältyvä välityslauseke ei koske sitä.

KÄRÄJÄOIKEUDEN RATKAISU

Perustelut

Ohjelman vahvistamisen edellytykset

Käräjäoikeus on 14.12.2020 tekemässään ohjelman käsittelyä koskeneessa päätöksessään kehottanut selvittäjää varaamaan velkojille tilaisuuden esittää kirjallinen hyväksymisensä ohjelmaehdotukselle jo ohjelmaehdotuksen käsittelyvaiheessa. Samalla käräjäoikeus on kehottanut niitä velkojia, jotka eivät anna suostumustaan ehdotukselle, ottamaan kantaa siihen, voidaanko ohjelma vahvistaa ilman äänestysmenettelyä, jos velkojien enemmistö tai tarvittavat ryhmäenemmistöt ovat hyväksyneet ohjelman.

Selvittäjän laatimasta selvityksestä ilmenee, että saneerausohjelmaehdotusta on kannattanut yhteensä 555 velkojaa, joiden yhteenlasketut saatavat ovat noin 674.790.000 euroa. Ohjelmaehdotuksen hyväksymistä on vastustanut kahdeksan velkojaa, joiden yhteenlasketut saatavat ovat noin 780.000 euroa. Kun saneerausvelkojen yhteismäärä on 742.347.071,59 euroa, saneerausohjelmaehdotuksen hyväksyneiden velkojien saatavien yhteismäärä muodostaa 90,9 % kaikkien saneerausvelkojen määrästä. Jos huomioon otetaan vain saneerausohjelmaan kantaa ottaneet velkojat, sen hyväksymistä on kannattanut 99,88 prosenttia velkojista ja sen hyväksymistä on vastustanut 0,12 prosenttia kantaa ottaneiden velkojienyhteenlasketuista saatavista.

Ohjelmaehdotuksen on siten hyväksynyt yrityksen saneerauksesta annetun lain 92 §:n 1 momentissa tarkoitettu määräenemmistö. Myös Stockmann itse on hyväksynyt ohjelmaehdotuksen. Yksikään velkoja ei ole väittänyt, että vahvistamiselle olisi jokin lainkohdan 3 momentissa tarkoitettu este, eikä sellaista ole muutenkaan käräjäoikeuden tiedossa. Ohjelmaehdotus voidaan siten vahvistaa yrityksen saneerauksesta annetun lain 92 §:n tarkoittamassa nopeutetussa menettelyssä.

Käräjäoikeus toteaa, että siinäkin tapauksessa, että myöhemmin tarkemmin selostetut riitaiset saatavat otettaisiin huomioon täysimääräisinä, ohjelmaehdotus tulisi vahvistetuksi yrityksen saneerauksesta annetun lain 51 §:ssä tarkoitetulla tavalla ryhmäenemmistöjen suostumuksella. Kukaan väitteitä tai lausumia esittänyt velkoja ei myöskään ole vaatinut äänestyksen toimittamista vaan kaikki ovat hyväksyneet sen, että käräjäoikeus yrityksen saneerauksesta annetun lain 47 § määrää vahvistamisen yhteydessä, minkä suuruisena velka on otettava huomioon saneerausohjelmassa ja niiltä osin kuin asiaa ei voida käsitellä tässä yhteydessä, osoittaa sen osapuolen, jolla on asiassa näyttövelvollisuus, saattamaan asia tutkittavaksi eri oikeudenkäynnissä tai muussa sellaisessa asiaa varten tarkoitettussa menettelyssä.

ECR Finland Investment I Oy

ECR Finland Investment I Oy:n osalta ratkaistavana on kysymys siitä, onko sen saatava Stockmannin saneerausmenettelyn alkamisen jälkeen syntynyt niin sanottu uusi velka vai menettelyssä huomioon otettava saneerausvelka.

Selvittäjä on perustellut omaa ratkaisuaan sillä, että ECR Finland Investment I Oy:n vaatimuksessa on kyse osapuolten välisen kustannusten jakoa koskevan sopimuksen kohdan 9.2 mukaisesta yhtiön maksuvelvollisuudesta. Koska Yhtiön maksuvelvollisuus perustuu osapuolten välillä 24.5.2018, eli ennen saneeraushakemuksen vireille tuloa allekirjoitettuun sopimukseen ja kyse on rahasuorituksesta, on ECR Finland Investment I Oy:n saatava kokonaisuudessaan saneerausvelkaa eikä menettelyn aikaista velkaa.

Käräjäoikeus toteaa, että yrityksen saneerauksesta annetun lain 3 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan saneerausvelalla tarkoitetaan kaikkia velallisen kaikkia velallisen velkoja, jotka ovat syntyneet ennen hakemuksen vireilletuloa, mukaan luettuna velat, joiden peruste tai määrä on ehdollinen tai riitainen taikka muusta syystä epäselvä. Lain esitöissä todetaan, että ratkaisevaa on velan perusteen syntyajankohta.

Merkitystä ei sen sijaan ole sillä, onko velka erääntynyt tai onko maksuvelvollisuus tai velan suuruus selvä. Saneerausvelkoina pidetään myös velkoja, joiden peruste tai määrä on ehdollinen, riitainen tai muusta syystä epäselvä. (HE 1992 vp s. 63) Tältä osin periaatetta ei ole muutettu lain 3 §:n uudistuksen yhteydessä (HE 152/ 2006 vp.)

Koska ECR Finland Investment I Oy:n saatava perustuu ennen saneeraushakemuksen vireille tuloa allekirjoitettuun sopimukseen, sen peruste on syntynyt ennen saneeraushakemuksen vireilletuloa ja se on saneerausvelkaa, eikä sitä tule poistaa saneerausohjelmasta.

Lisäksi käräjäoikeus toteaa, että kysymys siitä, onko jokin velka saneerausvelkaa vai menettelyn aikaista velkaa, tulee ratkaista vahvistamispäätöksen yhteydessä. Sitä ei siis siirretä ratkaistavaksi eri oikeudenkäynnissä kuten jäljempänä kerrotut määrältään riitaiset ja epäselvät saatavat. Vertaa esimerkiksi KKO 2004:12 tai KKO 2003:87, joissa molemmissa valituksen kohteena on ollut kysymys siitä, onko tietty velka saneerausvelkaa vai menettelyn aikaista velkaa.

ECR Finland Investment I Oy:n saatavan määrä on riidaton, joten tarvetta asian siirtämiselle eri menettelyyn ei ole. Yhtiöllä on halutessaan mahdollisuus saattaa kysymys muutoksenhakutuomioistuimen tutkittavaksi.

Vuokranantajavelkojat

Yrityksen saneerauksesta annetun lain 27 §:n 1 momentin mukaan velallinen voi menettelyn alettua irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään kahden kuukauden kuluttua irtisanomisesta sopimuksen kesto- tai irtisanomista koskevien ehtojen estämättä. Lainkohdan mukaan vuokranantajalla on oikeus sopimuksen ennaikaisen päättymisen vuoksi korvaukseen, joka käsittää omaisuuden hallinnan palauttamisesta aiheutuneet välttämättömät kustannukset sekä kohtuullisen korvauksen muusta vahingosta, jonka vuokranantaja osoittaa hänelle aiheutuvan.

Lain esitöissä painotetaan, että korvattavaksi tulisi yksittäistapauksessa aiheutuva todellinen vahinko (HE 182/1992 vp s. 80).

Oikeuskirjallisuudessa todetaan, että säännös on otettu lakiin, jotta velallisella olisi mahdollisuus vapautua pitkäkestoisista sopimuksista silloin, kun se on yrityksen saneerauksen kannalta tarpeellista. Tällainen tilanne syntyy muun muassa silloin, kun yrityksen tervehtäminen edellyttää tiettyjen toimintojen lopettamista, jolloin on tärkeää, että myös tällaisiin

toimintoihin liittyvistä tiloista aiheutuva kustannusrasite on mahdollista purkaa. (Koskelo: Yrityssaneeraus s. 199)

Lain sanamuodosta, esitöistä ja oikeuskirjallisuudessa esitetyistä seikoista käräjäoikeus on päätellyt, että yrityksen saneerauksesta annetun lain 27 §:n 1 momentti tarkoittaa sitä, että määräaikaisena solmittu liikehuoneiston vuokrasopimus muuttuu menettelyn ajaksi irtisanomisen varaiseksi sopimukseksi ja että tuo lakiin perustuva irtisanomisaika on kaksi kuukautta. Sen vuoksi korvaussäännöksen sisältöä arvioitaessa vertailukohteeksi ei tule ottaa oikeudettoman irtisanomisen eli sopimusrikkomuksen seurauksia vaan niitä seurauksia, joita toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisella voi olla.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain vuokrasopimuksen irtisanomista koskeva 7 luku ei sisällä säännöstä, joka oikeuttaisi vuokranantajan saamaan minkäänlaista korvausta, kun vuokrasopimus päättyy joko määräajan päättymisen vuoksi tai irtisanomisajan päätyttyä. Sen vuoksi yrityksen saneerauksesta annetun lain 27 §:n 1 momentin säännöstä, joka mahdollistaa yrityssaneeraustilanteessa kohtuullisen korvauksen vuokranantajalle, tulee tulkita suppeasti ja lainkohdan tarkoitusta vastaavasti.

Kuten edellä on todettu, kyseessä ei ole yrityksen saneerauksesta annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu velkajärjestelyn keino vaan säännöksen tarkoituksena on yrityksen tervehtyttäminen sen kustannusrasitusta helpottamalla. Tällainen vuokrasopimuksen vähentäminen voidaan toteuttaa myös siten, että yritys irtisanoo vuokrasopimuksensa muuttaakseen pienempiin ja vaatimattomampiin tiloihin. Tavoite ei toteudu, jos vanhan vuokrasopimuksen mukaiset vuokraerät jäisivät edelleen rasittamaan sen taloutta vahingonkorvauksina.

Käräjäoikeus toteaa, että säännöksen tulkinta-apuna ja vertailukohtana voidaan käyttää työsopimuslain 7 luvun 7 §:n säännöstä, joka oikeuttaa yrityksen tietyin edellytyksin irtisanomaan kahden kuukauden irtisanomisajalla myös määräaikaisia työsopimuksia sekä sellaisia työsopimuksia, joiden lakiin tai sopimukseen perustuva irtisanomisaika on tätä pitempi, jos yrityksen elinkelpoisten osien jatkaminen edellyttää henkilökunnan supistamista. Tuo lainkohta ei suo irtisanotuille työntekijöille minkäänlaista oikeutta irtisanomisajan palkkaa suurempiin korvauksiin, vaikka varsinkin ikääntyneelle työntekijälle voi työsopimuksen päättymisestä aiheutua tuntuvakin vahinko.

Koska sekä vuokrasopimusten että työsopimusten

irtisanomisoikeudessa on kyse yrityksen kustannusten karsimisesta, lainsäädännössä ei ole voitu asettaa näitä kahta keinoa sillä tavoin eriarvoiseen asemaan, että elinkeinonharjoittamiseksi liikehuoneiston vuokranneella vuokranantajalla olisi oikeus korvaukseen, joka saattaisi hänet samaan taloudelliseen asemaan kuin missä hän olisi, jos vuokrasopimus jatkuisi ennallaan koko jäljellä olevan määräaikaisen vuokrasopimuksen ajan. Käräjäoikeudelle esitetyn asianajaja Max Tuomisen muistion mukaan tämä ei myöskään ole saneerauskäytännössä vakiintunut korvausperuste, vaan saamatta jääneen vuokratuoton täysimääräinen korvaus tulee kyseeseen hyvin rajoitetulta ajalta, korkeintaan noin 6-12 kuukaudelta vuokrasopimuksen päättymisestä lukien siinäkin tapauksessa, että kohde jää tyhjäksi pidemmäksikin aikaa. Koska asianajaja Tuominen tunnetusti hoitaa paljon insolvenssiasioita, käräjäoikeus arvostaa hänen kokemustaan tässä asiassa.

Korkein oikeus on tapauksessaan KKO 2003:31 katsonut, että vuokrasuhteessa muulla vahingolla tarkoitetaan muun muassa vahinkoa, joka vuokralaisen tavanomaisten sopimusoikeudellisten sääntöjen mukaan on korvattava vuokranantajalle sopimussuhteen päättyessä ennaikaisesti vuokralaisesta johtuvasta syystä. Kun kysymys on määräaikaisesta vuokrasopimuksesta, korvattavaa voi siten olla myös vahinko, joka vuokranantajalle aiheutuu yrityssaneerauslain 27 §:n 1 momentin mukaisen irtisanomisajan jälkeiseen aikaan kohdistuvien vuokratulojen menetyksestä. Vahingonkorvauksen määrän osalta korkein oikeus vain viittaa Turun hovioikeuden tuomioon. Lyhyestä tapausselostuksesta ei selvitä, mitä seikkoja vahingonkorvauksen perusteiksi oli tuotu esille eikä sitä mitä seikkoja hovioikeus oli ottanut huomioon päätyessään tuomitsemaansa määrään. Sen vuoksi tapauksesta ei löydy perusteita, joilla vahingonkorvauksen määrä ratkeaa.

Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa selvittäjä on ottanut saneerausohjelmassa huomioon kaikkien vuokranantajavelkojien osalta määrän, joka niille laskennallisesti aiheutuu kahdeksantoista kuukauden ajalta menetetyistä vuokratuloista katesopimukset huomioon ottaen. Vuokranantajavelkojat sen sijaan ovat vaatineet, että menetys otetaan huomioon koko jäljellä oleva vuokrasopimusten mukainen aika, joka kaikkien kohdalla on useita vuosia pitempi kuin tuo puolitoista vuotta.

Käräjäoikeus huomauttaa, että edes pitkäkestoisen vuokrasopimuksen oikeudettoman irtisanomisen seurauksena tuomittava korvaus ei vakiintuneen oikeuskäytännön ja oikeuskirjallisuudessa esitettyjen näkemysten mukaan kata

sellaista vahinkoa, joka ei ole vielä toteutunut. Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että tuomioistuin tai välimiesoikeus voi lähtökohtaisesti tuomita korvausta maksettavaksi vain sellaisesta vahingosta, joka on aiheutunut tuomion tai välitystuomion antamiseen mennessä. Vaikka samasta vahinkotapahtumasta voitaisiin sinänsä olettaa aiheutuvan korvauskelpoista vahinkoa tuomion antamisen jälkeenkin, korvauskanne pääsääntöisesti hylätään tulevaisuuteen kohdistuvalta osaltaan enneaikaisena (Norros: Vahingonkorvaus kestopimuksen oikeudettoman irtisanomisen perusteella DL 4/2009 s. 656 ja siinä mainitut kirjallisuus ja ennakkopäätökset, vertaa myös KKO 2020:57 perustelut vaatimuksen enneaikaisuudesta). Pitkälle tulevaisuuteen ulottuvan korvauksen arviointia vaikeuttaa myös se, että mitä pitempi aika kuluu sopimuksen päättämisestä, sitä vaikeammaksi käy arvioida sitä, mitkä seuraamukset aiheutuvat sopimuksen päättämisestä ja mitkä yleisestä talouskehityksestä tai kilpailutilanteen muutoksesta.

Saneerausmenettelyn luonteeseen kuuluu, että yrityksen tervehdyttämiseen tarkoitetut toimet ja maksuohjelman aikaan saaminen tulee tapahtua ripeästi. Siihen viittaa muun muassa yrityksen saneeruksesta annetun lain 40 §:n säännös saneerausohjelman laatimiselle varattavasta ajasta sekä oikeuskirjallisuudessa esitetty kannanotto siitä, että sovelias erillisprosessin vireillepanon määräaika olisi kolme kuukautta (Koskelo: Yrityssaneeraus s. 303). Velallisen etu vaatii, että maksuohjelman lopullinen sisältö tulee ratkaista mahdollisimman nopeasti ja tehokkaasti.

Näillä perusteilla käräjäoikeus katsoo, että saneerausohjelmaan otettu kahdeksantoista kuukauden vuokratulojen menetykseen perustuva laskelma on tässä vaiheessa riittävän täsmällinen ja perusteltu saneerausvelan määrä, jonka perusteella kunkin velkojan saatava voidaan yrityksen saneeruksesta annetun lain 47 §:n nojalla ottaa huomioon saneerausohjelmassa. Siltä osin kuin vuokranantajavelkojat ovat esittäneet yksilöidymiä laskelmia vuokrasopimuksen irtisanomisen vuoksi aiheutuvista vahingoista, väitteiden käsitteleminen ja asian ratkaiseminen tässä yhteydessä ei ole mahdollista aiheuttamatta olennaista viivästystä saneerausmenettelylle. Siksi näiden kysymysten käsittely on osoitettava eri menettelyssä ratkaistavaksi.

HOK-Elanto Liiketoiminta Oy, Pirkanmaan Osuuskauppa sekä Turun Osuuskauppa

Stockmann on menettelyn aikana irtisanonut päävuokrasuhteet päättymään yrityksen saneeruksesta annetun lain suomin mahdollisuuksin. Koska liikehuoneiston vuokrasuhteesta annetun lain 65 §:n 1 momentin mukaan alivuokrasuhde päättyy ilman

irtisanomista samana ajankohtana kuin alivuokranantajan vuokrasopimus, alivuokrasuhteet ovat samalla päättyneet. Saman pykälän 2 momentin mukaan alivuokralaisella on oikeus saada alivuokranantajalta kohtuullinen korvaus muuttokustannuksistaan, jos tämä laiminlyö ilmoittaa vuokrasuhteen päättymisestä alivuokralaiselleen. Sellaisesta tilanteesta nyt ei ole kysymys.

Yrityksen saneerauksesta annetussa laissa tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa ei kummassakaan ole säännöksiä alivuokrasuhteen päättymisestä. Tästä kysymyksestä ei myöskään ole olemassa oikeuskäytäntöä.

Käräjäoikeus toteaa, että Stockmannin ja S-ryhmän välisissä liiketoimintakauppaa koskevissa sopimuksissa ja niihin liittyvissä alivuokrasopimuksissa on kysymys monimutkaisista sopimusjärjestelyistä. Niihin liittyvät korvauskysymykset ovat sillä tavoin riitaisia, että osapuolten ja selvittäjän välisten kirjelmienvaihdon perusteella on täysin mahdotonta ottaa kantaa siihen, onko S-ryhmälle syntynyt sopimusten perusteella korvattavaa vahinkoa. Jos vahinkoa on syntynyt, kyseinen vahingonkorvausvelka on saneerausvelkaa samoilla perusteilla kuin edellä kerrottu ECR Finland Investment I Oy:n saatavakin.

Koska osapuolet ovat yhtä mieltä siitä, että kysymys tulee ratkaistavaksi erillisessä riidanratkaisumenettelyssä ja kun saatavien selvittäminen ei ole saneerausohjelmaehdotuksen hyväksymisen kannalta merkityksellinen. Käräjäoikeus hyväksyy selvittäjän esityksen siitä, että saatavien määräksi voidaan tässä vaiheessa vahvistaa nolla euroa.

Markku Hällfast

Markku Hällfastin esiintuomat seikat eivät ole este saneerausohjelman vahvistamiselle.

Yrityssaneerauslain 75 §:n 2 momentin ohjaus

Yrityksen saneerauksesta annetun lain 75 §:n 2 momentin mukaan tuomioistuimen on osoitettava se osapuoli, jolla on asiassa näyttövelvollisuus, määrääjassa saattamaan asia tutkittavaksi eri oikeudenkäynnissä tai muussa sellaisessa asiaa varten tarkoitetussa menettelyssä, jos asiaa ei voida vaadittava todistelu tai muut seikat huomioon ottaen käsitellä ja ratkaista aiheuttamatta olennaista viivästystä tai muuta haittaa saneerausmenettelylle.

Lain esitöistä tai oikeuskirjallisuudesta ei löydy vastausta siihen, voiko tuomioistuin määrätä, että asia tulee saattaa tiettyyn tuomioistuimeen tai tiettyyn menettelyyn. Korkeimman oikeuden ratkaisusta KKO 1998:152 voitaneen päätellä, että

neutraali ohjaus on riittävä ja kanteen vireille nostava asianosainen joutuu omalla riskillään arvioimaan, mikä on laillinen oikeuspaikka tai menettely, johon asia tulee saattaa tutkittavaksi.

Selvyyden vuoksi kärjäoikeus toteaa, että yrityksen saneerauksesta annetun lain 47 §:n 1 momentin nojalla nyt tehdyillä ratkaisuilla ei ole merkitystä siinä oikeudenkäynnissä, jossa asia varsinaisesti tutkitaan (HE 182/1992 vp s. 90)

Päätöslauselma

Kärjäoikeus vahvistaa, että ECR Finland Investment I Oy:n saatava on saneerausvelkaa ja se otetaan huomioon 223.800 euron määräisenä.

Yrityksen saneerauksesta annetun lain 47 §:n kärjäoikeus määrää, että riitaiset saneerausvelat otetaan maksuohjelmassa huomioon seuraavan suuruisina:

- Nordika II SHQ Oy:n vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä aiheutuva vahingonkorvaus 1.182.438 euroa,
- Rodareal Oy:n ja Vantaan Valo Ky:n vuokrasopimuksen irtisanomisesta aiheutuva vahinko 1.409.561 euroa,
- Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä aiheutuva vahingonkorvaus 2.833.296 euroa,
- Tampereen Seudun Osuuspankin vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä aiheutuva vahingonkorvaus 1.953.458 euroa,
- LähiTapiola Keskuskiinteistöt Ky:n vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä aiheutuva vahingonkorvaus 3.452.017 euroa,
- Kauppakeskus Hansa Ky:n vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä aiheutuva vahingonkorvaus 141.487 euroa,
- HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n vahingonkorvaussaatava nolla euroa,
- Pirkanmaan Osuuskaupan vahingonkorvaussaatava nolla euroa ja
- Turun Osuuskaupan vahingonkorvaussaatava nolla euroa.

Kärjäoikeus määrää, että Nordika II SHQ Oy:n, Rodareal Oy:n ja Vantaan Valo Ky:n, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian, Tampereen Seudun Osuuspankin, LähiTapiola Keskuskiinteistöt Ky:n, Kauppakeskus Hansa Ky:n, HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n, Pirkanmaan Osuuskaupan sekä Turun Osuuskaupan tulee kunkin saattaa vahingonkorvaussaataviensa määrää koskeva asia tutkittavaksi eri oikeudenkäynnissä tai muussa sellaista asiaa varten tarkoitetussa menettelyssä, joka on pantava vireille kolmen kuukauden kuluessa tämän päätöksen antamisesta, jos ne haluavat saatavansa otettavaksi huomioon toisin kuin

saneerausohjelmassa on määrätty.

Käräjäoikeus vahvistaa tämän päätöksen liitteenä olevan 1.2.2021 oikaistun saneerausohjelmaehdotuksen Stockmann Oyj Abp:n saneerausohjelmaksi. Samalla saneerausmenettely lakkaa.

Selvittäjän on annettava tämä päätös sen liitteenä olevine saneerausohjelmineen tiedoksi kaikille asiaan osallisille.

Selvittäjän on tehtävä saneerausmenettelyn lakkaamisesta yrityksen saneerauksesta annetun asetuksen 5 ja 8 §:ssä tarkoitetut ilmoitukset.

Saneerausohjelman seuranta

Käräjäoikeus määrää yrityksen saneerauksesta annetun lain 61 §:n nojalla valvojaksi asianajaja Jyrki Tähtisen. Saneerausohjelman toteuttamisesta annettavasta selonteosta määrätään saneerausohjelmassa.

Saneerausohjelman noudattaminen

Käräjäoikeus määrää, että saneerausohjelmaa on noudatettava muutoksenhausta huolimatta, jollei muutoksenhakutuomioistuimella toisin määrää.

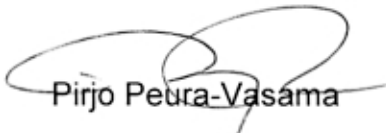
MUUTOKSENHAKU

Tähän ratkaisuun saa hakea muutosta Helsingin hovioikeudelta valittamalla tai korkeimmalta oikeudelta ennakkopäätösvalituksella, jos korkein oikeus antaa asiassa valitusluvan. Tyytymättömyyttä on kuitenkin ilmoitettava käräjäoikeudelle viimeistään 16.2.2021.

Lainvoimaisuus

Tämä päätös ei sisällä tietoja ratkaisun lainvoimaisuudesta.

käräjätuomari



Pirjo Peura-Vasama

Liite

Saneerausohjelma 1.2.2021