

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Esineoikeus

Esineoikeuden (OAIO0601) AINEOPINTOTENTTI 17.3.2014

Ohjeet:

Jokainen vastaus kirjoitetaan eri arkille, ja jokaiseen kysymykseen merkitään vastausarkilla kysytyt tiedot. Sivun oikeaan reunaan jätetään kahden ruudun marginaali ja vastaus kirjoitetaan selvällä käsialalla.

Jokaiseen kysymykseen jätetään vastauspaperi kysytyillä tiedoilla varustettuna, vaikka osaan kysymyksistä ei vastattaisi ja vaikka tentistä luovuttaisiin. Luopumisesta sekä vapautuksesta tehdään eri merkintä kaikkiin vastauspapereihin.

Vastaa tenttikysymyksiin ennalta ilmoittamiesi kirjavaihtoehtojen sekä tekemiesi erisopimusten mukaisesti.

Kunkin kysymyksen jäljessä on merkintä käytettävästä vastaustilasta. Ylimenevää osaa ei lueta. Tentissä on viisi kysymystä, joista kaikista voi saada enintään 10 pistettä. Tentin saavutettavissa oleva kokonaispistemäärä on 50 pistettä.

Jokainen vastaus on perusteltava. Esseekysymyksissä kysytty asia on selostettava mahdollisimman yksityiskohtaisesti. Oikeustapauksissa pelkkien lopputulosten esittämisestä ei anneta pisteitä, vaan perustelut on esitettävä mahdollisimman yksityiskohtaisesti.

Epäiltäessä kirjoitus- tai muuta virhettä otetaan välittömästi yhteys tenttivalvojaan.

Onnea tenttiin!

1. a) A on myynyt B:lle maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaiset muotovaatimukset täyttävällä, kaupanvahvistajan 3.3.2014 vahvistamalla kauppakirjalla 200 neliömetrin laajuisen määräalan omistamastaan kiinteistöstä X. Tämän jälkeen A on 4.3.2014 tehnyt niin ikään maakaaren 2 luvun 1 §:n muotovaatimukset täyttävän, koko kiinteistöä X koskevan kauppakirjan C:n kanssa. Kauppakirja on tehty sähköisesti maakaaren 5 luvun 3 §:ssä tarkoitetussa kaupankäyntijärjestelmässä. Aiemmasta B:n kanssa tehdystä kauppakirjasta ei ollut kaupantekohetkellä merkintää lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä.

Selvitä, millaisten normien pohjalta arvioidaan B:n määräalaa koskevan oikeuden sitovuutta C:n oikeuteen nähden. Millä seikoilla arvioinnissa on merkitystä?

HUOM! Vastauksessa EI tarvitse käsitellä, millaisia oikeussuojakeinoja B:llä tai C:llä mahdollisesti on A:ta kohtaan.

b) Mainitulla kiinteistöllä, B:n kanssa tehdyn kauppakirjan tarkoittaman määräalan ulkopuolisella alueella, on sijainnut C:lle sitä esiteltäessä kaksi nimekkään kuvanveistäjän tekemää graniittipatsasta, jotka oli jalustastaan upotettu maahan. C:n käytyä kaupanteon jälkeen kiinteistöllä 7.3.2014 hän on havainnut siellä kauhakuormaajan jälkiä ja että toinen patsaista oli viety pois ja sen paikalla on runsaan puolen metrin syvyinen monttu. C:n ilmoittaessa asiasta A:lle, tämä on vastannut siirtäneensä omistamansa patsaan omalle kiinteistölleen ja myyneensä toisen patsaan D:lle, joka on tulossa sitä hakemaan lähiaikoina. C:n mukaan A:n on palautettava patsas takaisin, koska hän on ostanut kiinteistön olettaen, että nämä myyjän omistamat patsaat kuuluvat kiinteistöön ja ovat siten olleet kaupan piirissä. Kauppakirjan mukaan kaupan kohteeseen ei sisälly irtaimistoa. Patsaista kauppakirjaan ei ole otettu minkäänlaista mainintaa eikä niistä ole ollut mitään keskustelua ennen kaupantekoa.

Selvitä, millaisten normien pohjalta arvioidaan C:n oikeutta patsaisiin nähden. Voiko hänen vaateensa patsaan palauttamisesta saada suojaa jollakin perusteella? Entä millaisten normien pohjalta arvioidaan D:n oikeutta A:lta ostamaansa patsaaseen C:hen nähden?

HUOM! Vastauksessa EI tarvitse käsitellä kysymystä siitä, onko C:llä mahdollisesti kaupan kohteen virheellisyyteen liittyviä oikeussuojakeinoja A:ta kohtaan eikä myöskään D:n ja A:n keskinäistä suhdetta.

Vastaustila 2 sivua.

2. Omistusoikeus on varallisuus oikeuden keskeisiä käsitteitä. a) Selvitä, miten omistusoikeus on ollut tapana määritellä ns. staattisessa vaiheessa, jolloin se ei ole siirtymässä henkilöltä toiselle. b) Kerro, millaisiin elementteihin omistusoikeuden käsite on hajoteltu omistajanvaihdostilanteiden tarkastelua varten. Mikä on tämän hajottelun merkitys, entä sen rajoitukset?

Vastaustila 2 sivua.

3. Millaisia panttioikeuden julkivarmistuskeinoja oikeudessamme tunnetaan? Anna lisäksi vähintään yksi esimerkki jokaisesta mainitsemastasi keinosta (millaisen kohteen osalta ja missä tilanteessa ajankohtaistuu). Kerro myös, millaisia oikeusvaikutuksia julkivarmistukseen liittyy eli minkä vuoksi julkivarmistus on käytännössä tarpeen sekä miksi julkivarmistusvaatimus on ylipäänsä olemassa.

Vastaustila 2 sivua.

4. Sisarukset A, B ja C omistavat yhdessä vanhemmiltaan perimänsä kesämökkikiinteistön. Sisaruksilla on pitkään ollut erimielisyyksiä mm. kiinteistön käytöstä ja kunnossapidosta. B on väsynyt jatkuviin erimielisyyksiin. Kerro B:lle, mitä oikeudellisia keinoja hänellä on käytettävissään kesämökkikiinteistön yhteisomistuksen purkamiseksi?

Vastaustila 2 sivua.

5. Selvitä, millä perusteilla vuokranantajalla on oikeus purkaa asuinhuoneiston vuokrasopimus ja miten purkaminen tulee lain mukaan toteuttaa?

Vastaustila 2 sivua.