

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Esineoikeus
Eva Tammi-Salminen

Esineoikeuden (OAIO0601) AINEOPINTOTENTTI 3.8.2015

Ohjeet:

Jokainen vastaus kirjoitetaan eri arkille, ja jokaiseen kysymykseen merkitään vastausarkilla kysytyt tiedot. 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 on ostanut 5.2.2015 B:ltä tontin 365.000 euron kauppahinnalla. Tontilla sijaitsee korjaamo/huoltamorakennus, varastohalli ja omakotitalo. C on harjoittanut alueella polttoaineen jakelua ja kahvilatoimintaa vuokrasopimuksen nojalla. A on kiinteistökaupan jälkeen irtisanonut vuokrasopimuksen. Tässä yhteydessä on noussut riitaa siitä, kenelle kuuluvat tontilla sijaitsevat, huoltoasematoiminnassa käytettävät esineet (henkilöautojen pesukone, kuorma-autojen pesukone, korkeapainepesuri ja pesulinja, mittarikentän öljysäiliöt, paineilmakompressori, ulkovaraston hyllystö, neljä kappaletta polttoainemittareita, mittarikatos, öljysäiliö, varastokenttä, opastinvalot, ulkomainosteline sekä kahvilan peili, tiski, lasikot, keittiökaapistot, pöytä, teräsaltaat, astiatelineet, kylmälaitteet, pakastekaappi, liedet ja uunit). C väittää omistavansa esineet ja vaatii A:tä palauttamaan ne tai vaihtoehtoisesti korvaamaan niiden arvon. A ei ole suostunut C:n vaatimuksiin, koska kiinteistön kauppakirjaan ei ole otettu mitään mainintaa siitä, että kiinteistöllä olisi kaupan ulkopuolisille tahoille kuuluvia esineitä eikä A ole tiennyt C:n oikeudesta.

C kääntyy nyt asianajajan puoleen. Selvitä C:n asianajajana, millä oikeudellisilla perusteilla tilanteessa ratkeaa esineiden kohtalo.

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

2. Saantosuoja ja vaihdantasuoja ovat vakiintuneita nimityksiä käytännössä tärkeimmille sivullissuojamuodoille irtaimen vaihdannassa.

Selvitä kummankin suojamuodon osalta ensin erikseen lyhyesti (yhdellä virkkeellä) (a), millaisessa kollisiotilanteessa ja kenen kollisio-osapuolen suojaksi ne tulevat kyseeseen.

Kerro tämän jälkeen – taas kummankin suojamuodon osalta erikseen – (b), mitkä ovat keskeiset erot suojan edellytyksissä verrattaessa tavanomaisia irtaimia esineitä koskevaa sääntelyä arvopapereita koskevaan sääntelyyn (arvo-osuuksia koskevaa sääntelyä EI tarvitse tässä yhteydessä selvittää eikä siitä anneta pisteitä).

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

3. Mitä tarkoitetaan panttauksen julkivarmistuksella ja miksi se on tarpeen? Entä miten julkivarmistus voidaan toteuttaa seuraavia kohteita pantattaessa:

- asunto-osake
- maanvuokraoikeus ja vuokra-alueella oleva rakennus
- pankkitili (tilillä olevat varat)
- tavallisen velkakirjan osoittama saaminen
- henkilöauto
- patentti

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

4. Millaiset ehdot ovat kiinteistönkaupassa maakaaren mukaan pätemättömiä?

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

5. A ja B ovat ostaneet C:ltä 4000 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 1.6.2015. C on saanut kiinteistön perinnönjaossa eikä ole vielä huudattanut saantoaan. Kerro A:lle ja B:lle pääpiirteissään, miten heidän tulee menetellä saadakseen määräalan saantonsa kirjattua ja määräalansa erotettua C:n omistamasta kiinteistöstä.

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.