

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Esineoikeus

Esineoikeuden (OAI0601) AINEOPINTOTENTTI 5.10.2017

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 kysyty 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 neuvottelee B:n kanssa tämän omistaman kiinteistön ostamisesta. Kiinteistö sijaitsee alueella, jonka kaavoitusprosessi on kesken. Tämän vuoksi A on epätietoinen siitä, onko hänellä mahdollisuutta rakentaa kiinteistöä suunnittelemallaan tavalla. Kiinteistö on kuitenkin sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan hyvin houkutteleva. A haluaisikin sitouttaa B:n kiinteistön kauppaan jo nyt, mutta samalla säilyttää mahdollisuutensa luopua kohteesta, jos kaavoitus ei toteudukaan siten, että hänellä olisi mahdollisuus hyödyntää kiinteistöä suunnittelemallaan tavalla. A on selvittänyt asiaa ja huomannut voitavansa turvata tarkoitustaan esimerkiksi koettamalla solmia B:n kanssa esisopimuksen kiinteistön kaupasta tai tekemällä tämän kanssa kiinteistön kaupan purkavin ehdoin niin, että kauppa sovitaan voitavan purkaa, jos kaavoitus ei mahdollista A:n suunnitteleman rakennushankkeen toteuttamista. A ei kuitenkaan osaa valita, mitä keinoista hän B:lle ensisijaisesti tarjoaisi. Niinpä hän kääntyy ongelmineen puoleesi. Selvitä A:lle mainittuja keinoja vertaillen, millainen hänen oikeudellinen asemansa niitä käytettäessä on. Kiinnitä vastauksessasi huomiota ennen kaikkea seuraaviin A:ta askarruttaviin seikkoihin:

a) Liittykö keinojen käyttöön muotovaatimuksia tai joitain velvollisuuksia viranomaisiin nähden?

b) Miten A:n on näitä keinoja käytettäessä toimittava, jos hän haluaa kaavoitusasiaan tultua ratkaistuksi pitäytyä kaupassa?

c) Entä miten A:n on toimittava, ellei hän kaavoitusasiaa koskevan ratkaisun vuoksi voikaan toteuttaa suunnitelmiaan eikä siten halua kiinteistöä?

d) Millainen on A:n asema kiinteistön suhteen, jos B ryhtyisi kesken kaiken myymään kiinteistöä C:lle?

e) Entä millainen on A:n asema, jos B:n omaisuuteen kohdistuisi käsillä olevan ”välitilan” aikana ulosmittaus; voidaanko ulosmittaus kohdistaa kiinteistöön ja miten A:n oikeuden tällöin kävisi?

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

2. Selvitä, mitkä ovat esineen ainesosa- ja tarpeistosuhteen

a) syntyedellytykset ja

b) keskeiset oikeusvaikutukset.

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

3. Yhteisomistussuhteen purkaminen yhteisomistustulain mukaan?

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

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

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.

5. Milloin yksityishenkilöiden välisessä kiinteistön kaupan kohteessa on virhe? Selvitä, mitkä ovat maakaassa mainitut virhetyypit ja anna niistä esimerkki. Kerro myös, mitkä oikeussuojakeinot tulevat kyseeseen erilaisten virheiden seuraamuksina.

Vastaustila enintään kaksi (2) sivua.