

## **Esineoikeuden (OAI0601) kirjallinen kuulustelu 6.8.2007**

### **Ohjeet:**

Jokainen vastaus kirjoitetaan eri arkille, ja jokaiseen vastaukseen 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 käytettävissä olevasta vastaustilasta. Ylimenevää osaa ei lueta. Kustakin kysymyksestä voi saada yhteensä enintään 10 pistettä. Tentin saavutettavissa oleva kokonaispistemäärä on 50 pistettä.

Jokainen vastaus on perusteltava. Essee -kysymyksissä kysytty asia on selostettava mahdollisimman yksityiskohtaisesti. Oikeustapauksissa pelkkien lopputulosten esittämisestä ei anneta pisteitä, vaan perustelut on esitettävä mahdollisimman yksityiskohtaisesti. Kiinteistöoikeuden alaan kuuluvissa kysymyksissä oletetaan, että uusi lainsäädäntö on ollut jatkuvasti voimassa, ellei kysymyksessä toisin määrätä. Vastaus kannattaa suunnitella hyvin ennen sen kirjoittamista.

Epäiltäessä kirjoitus- tai muuta virhettä otetaan välittömästi yhteys valvojan.

**Kysymykset:**

1. **Määrittele: a) kollusiivinen oikeustoimi b) omavelkainen takaus c) shikaani**  
(10 p)

Vastaustilaa kohtiin a) – c) yhteensä enintään yksi (1) sivu

2. **A on myynyt kartanonsa B:lle. Kartanoa esiteltäessä pihassa oli lipputanko ja metrin korkuinen kivinen leijonapatsas, joka oli jalastaan upotettu maahan. Lähtiessään A oli muuttonsa yhteydessä kaivanut sekä lipputangon että patsaan mukaansa. B kuitenkin halusi lipputangon ja patsaan ja nosti kanteen niiden palauttamisesta kiinteistölle. A kysyy sinulta, miten tuomioistuin tulee asian ratkaisemaan ja mitä tekijöitä se ottaa ratkaisua tehdessään huomioon. Anna perusteltu vastaus A:lle.** (10 p)

Vastaustilaa enintään yksi (1) sivu

3. **Kirjaamisoikeudellinen tyyppipakkoperiaate?** (10 p)

Vastaustilaa enintään yksi (1) sivu

4. **Panttaussitoumus?** (10 p)

Vastaustilaa enintään yksi (1) sivu

5. **Myyjä A ja ostaja M ovat allekirjoittaneet kauppakirjan omakotitalon myynnistä. Kauppakirjan mukaan omakotitalo sijaitsee X:n kunnan omistamalla tontilla. Lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistön omistaa X:n kunta. Rasiustodistuksen mukaan omaisuuteen ei kohdistu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittäviä rasituksia tai rajoituksia, eikä uusia asioita ole vireillä. Ostaja M:n muutettua onnellisena asumaan ostamaansa taloon, tulee M:lle muutamaa kuukautta myöhemmin kaupanteosta haaste Rovaniemen käräjäoikeuteen, jossa kantajana ovat myyjä A:n vuonna 2001 kuolleen puoliso B:n tyttäret C ja D. Tyttäret vaativat kaupan purkua. Vastaja M:n ohella on myös tyttärien äitipuoli eli myyjä A. B:n jälkeen tehdyn perukirjan mukaan leski on käyttänyt hänelle kuuluvaa asumisoikeuttaan pitää jakamattomana hallinnassaan puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn, nyt myynnin kohteena olevan omakotitalon, kun lesken omaan varallisuuteen ei kodiksi sopivaa kiinteistöä ollut kuulunut.**

**Anna tilanteesta esineoikeudellinen arviointi tapahtuneiden virheiden ja puutteiden osalta sekä perustelut, miten tapauksen valossa tulisi varmistua myyjän luovutusosoikeudesta kyseisissä kaupoissa?** (10 p)

Vastaustilaa enintään kaksi (2) sivua