

TARTU ÜLIKOOL  
Sotsiaalteaduste valdkond  
Õigusteaduskond  
Eraõiguse osakond

Annika Jõgiste-Johanson

**1926. AASTA KOGUKONNA-, ASUTUSTE- JA ERARENDIMAADE  
KORRALDAMISE SEADUS MAAREFORMI ÜLDEESMÄRKIDE TEOSTAMISEL**

Magistritöö

Juhendajad:  
Prof *dr. iur.* Marju Luts-Sootak  
MA Karin Visnapuu

Tartu  
2020

## Sisukord

Sissejuhatus .....	4
1. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus .....	9
1.1. Seaduse väljatöötamine ja eesmärk.....	9
1.1.1. Rendimaade korraldamise seaduse vastuvõtmise vajadus.....	9
1.1.2. Eluaseme seaduse eelnõu (1922) kui popsiseaduse eelkäija .....	10
1.1.3. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse eelnõu menetlemine.....	15
1.2. Rendimaade seaduse ja maareformi reguleerinud õigusaktide vahekord .....	20
1.2.1. Maakorralduse eesmärk .....	20
1.2.2. Maa saamiseks õigustatud isikud .....	21
1.2.3. Tasu maksmine võõrandatud maa omanikele .....	24
1.2.4. Maa eraldamise alused.....	26
1.3. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmine 1928. aastal.....	28
1.3.1. Seaduse muutmise vajadus .....	28
1.3.2. Kogukonna maatagavarade laiendamine .....	30
1.3.3. Kogukonnamaade eraldamine.....	34
1.3.4. Maa eraldamise välistamine rendilepingu rikkumisel ja kohtuliku karistatuse puhul .....	37
1.3.5. Maakorralduskomisjonide varasemate otsuste tühistamine.....	40
2. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse rakendamine Riigikohtu administratiivosakonna praktikas .....	43
2.1. Rendilepingu alusel kasutatava maa eraldamine .....	43
2.1.1. Rendilepingu eristamine töölepingust .....	43
2.1.2. Rendilepingu kehtivus .....	52
2.1.3. Mitme maaüksuse kasutamine rendilepingute alusel .....	58
2.2. Maade eraldamine rendilepingu puudumisel.....	65
2.2.1. Maaomaniku nõusolekul asutatud majapidamiste eraldamine.....	65
2.2.2. Maa eraldamine pärijatele.....	67
2.2.3. Maa eraldamine kaaspärijatele.....	70
2.3. Maa eraldamine vastavalt kasutatava maa otstarbele.....	72
2.3.1. Väikemaapidamiste ja väikemajapidamiste eristamine.....	72
2.3.2. Suvitusmaade korraldamine.....	78

2.3.3. Kogukonna kasutuses olevate maade korraldamine.....	81
2.3.4. Maa eraldamine vastavalt maa suurusele .....	87
2.4. Eramaade korraldamise nõudeõiguse puudumine rendilepingu rikkumise ning muu maa olemasolu tõttu .....	90
2.5. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade muutmise seaduse vastavus Eesti Vabariigi põhiseadusele.....	93
Kokkuvõte .....	98
THE CROFTER ACT OF 1926 AND FULFILLING THE GENERAL GOALS OF THE LAND REFORM.....	101
Kasutatud kirjandus ja allikad .....	103

## Sissejuhatus

Maa- ja omandisuhete ulatuslik ümberkorraldamine Eestis sai alguse juba Esimese maailmasõja ajal,<sup>1</sup> kuid otsustava tähendusega oli ikkagi 10. oktoobril 1919. aastal Eesti Vabariigi Asutavas Kogus vastu võetud maaseadus.<sup>2</sup> Maaomandi ümberkorraldamisega seotud küsimused olid aktuaalsed juba varemgi.<sup>3</sup> Esimesed iseseisvusaegsed seadusandlikud korraldused maaküsimuse lahendamiseks pärinevad juba 1918. aastast, kui Maanõukogu võttis vastu määrused maaolude esialgseks korraldamiseks, mis sätestasid muuhulgas ka Põllutööministeeriumi kohustuse alustada eeltöödega popside maaküsimuse lahendamiseks.<sup>4</sup> Popside puhul oli tegemist maakasutajatega, kes olid oma majapidamised rajanud kokkuleppel maaomanikuga võõrale maale. Popsikohtadeks nimetati eratalude ääremaaadel asunud ning põhitalu maadest eraldamata kuni 5 h suurusi väikekohti, mida kasutati rendilepingu alusel ja rendimakseid tasuti enamasti tööga.<sup>5</sup> Rendilepingu lõppemisel võis maaomanik nõuda maakasutaja lahkumist maalt, kuhu ta oli võib-olla rajanud oma majapidamise koos eluhoonetega. Popside maaküsimus jäi maaseadusega siiski lahendamata ning võeti uuesti üles kolm aastat pärast maaseaduse vastu võtmist, kui Riigikogus oli 1922. aastal arutlusel eluaseme seaduse eelnõu. Sellest eelnõust aga seadust ei saanud ja alles 1926. aastal võttis Riigikogu vastu kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse.<sup>6</sup>

Nii 1919. aasta maaseaduse ja selle rakendamist reguleerinud õigusaktide kui ka 1926. aastal vastu võetud kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse (siin edaspidi ka „rendimaade korraldamise seadus“ või „popsiseadus“) alusel viidi läbi maade ümberjagamine. Nii maareformi reguleerinud õigusaktid kui ka rendimaade korraldamise seadus sekkusid maade seniste omanike omandiõigusesse kas maade täieliku või osalise võõrandamisega ja reguleerisid võõrandatud maade ümberjaotamist. Maaseaduse alusel

---

<sup>1</sup> K. Visnapuu. Maareformi reguleerinud õigusaktide rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonnas 1020-1924. Magistritöö. Tartu Ülikooli õigusteaduskond. Tartu 2017, lk 5; K. Visnapuu. Land Reform and the Principle of Legal Certainty: The Practice of the Supreme Court of Estonia in 1918-1933. – *Juridica International* nr 27, 2018, p 55.

<sup>2</sup> Maaseadus. 10.10.1919 – RT 1919, 79/80.

<sup>3</sup> Maareformi eelnõu, mis nägi ette suurmaaomandi sundvõõrandamise riikliku maatagavara loomiseks, oli Vene keisririigi I riigiduumas arutlusel juba 1906. aastal. Vt M. Roasto. Konstantin Pätsi “maa-küsimus” ja selle ajalooline kontekst. – *Ajalooline Ajakiri* 2014 nr 4(150), lk 306-308. Maakorralduse alguseks iseseisvas Eestis on peetud ka iseseisvuse väljakuulutamise päeva 24. veebruaril 1918, kuna Manifest kõigile Eestimaa rahvastele pani Ajutisele Valitsusele ülesande „viibimata seaduse-eelnõu välja töötada maaküsimuse lahendamiseks“. Vt T. Sinberg. Ülevaade maakorraldusest Vabariigi esimesel aastakümnel. – *Agronoomia* 1928 nr 2, lk 41.

<sup>4</sup> Määrused mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude esialgse korraldamise kohta. 27.11.1918 – RT 1918, 5. Vrdl § 3: „Põllutööministeerium hakkab viivitamata kantnikkude ja popside maatarvituse lahendamiseks ning maatameeste maaga varustamiseks tegelikke eeltöid tegema.“. Vt ka: J. Jans. Mõned jooned Eesti agrariseadusandluse arenemisloost. – *Õigus* 1924 nr 4, lk 86.

<sup>5</sup> F. Virma. Maa tootmisvahendina. Teadus Eesti põllumajanduse arenguloos II osa (1918-1940). Tartu 2003, lk 13.

<sup>6</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus. 11.02.1926 – RT 1926, 16.

võõrandati ning kuulusid ümberkorraldamisele mõisatele kuulunud maad; 1926. aasta rendimaade korraldamise seaduse alusel kuulusid võõrandamisele kohalikele omavalitsustele ja asutustele ning eraisikutele kuulunud maad. Selle seaduse alusel oli võimalik eraldada ja võõrandada väiksemaid maatükke ka enne 1920. aastat rajatud talude maadest. See oli ka põhjus, miks rendimaade korraldamise seadust hakati rahvasuus, aga ka ametlikes dokumentides ja ka kaasaegses kirjanduses nimetama popsiseaduseks.<sup>7</sup> Sarnaselt juba varem alanud maareformiga toimus 1926. aasta rendimaade korraldamise seaduse alusel selliste maade võõrandamine ja ümberjaotamine, mis varem kuulusid kellelegi teisele, mitte riiklikku maafondi. Sisuliselt jätkus 1926. aasta rendimaade korraldamise seaduse alusel maareformi teostamine. Nüüd laienes see ka maadele, mis ei olnud mõisnike suurmaaomandis. Magistritöös püütakse välja selgitada, mis põhjustel oli vaja täiendavat maade ümberjaotamist ning kas 1926. aasta kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seadus ja sellega taotletavad eesmärgid vastasid maareformi üldeesmärkidele ning millised juriidilised probleemid tekkisid seaduse rakendamisel. Magistritöö autorile teada olevalt ei ole kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse väljatöötamist ning seaduse rakendamisega seotud kohtupraktikat magistritöö tasemel ja mahus varem uuritud.<sup>8</sup>

Töö eesmärgi saavutamiseks otsitakse magistritöös vastust järgmistele uurimisküsimustele:

1. Milliste eesmärkide saavutamiseks võeti vastu kogukonna, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus?
2. Kas ja millises ulatuses kattusid need eesmärgid Eesti 1919. aasta maareformi üldeesmärkidega?
3. Millise hinnangu andis kogukonna, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadusele kaasaegne õiguskirjandus ja ajakirjandus?
4. Millised probleemid tekkisid seaduse rakendamisel õiguspraktikas ning milliste sätete rakendamisel tekkis enim kohtuvaidlusi?

---

<sup>7</sup> A. Kerem. Popsiseadus. Popsiseaduse arenemiskäik, seaduse sisu, puudused ja tarvilikud parandused. Eesti Rahvaerakonna Keskkomitee väljaanne 1926; J. Wain. Popsiseadus. Tallinn 1926; Popsiseadus. Näpunäited ja juhatused taluomanikkudele ning nende esitajatele popsiseaduse teostamisel. Üleriiklise Põllumeeste Asutuse väljaanne. Tallinn 1926; Wõitlus elamise õiguse eest. Popsiseadus. Tööerakonna Keskkomitee. Tallinn 1926.

<sup>8</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seadust on seoses maareformiga lühidalt käsitlenud P. Maandi. Vt P. Maandi. Land reforms and territorial integration in post-Tsarist Estonia, 1918-1940. – *Journal of Historical Geography* 2010 nr 36, pp 441-452; Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 1 märkus 1 kooskõla põhiseadusega on Riigikohtu administratiivosakonnas 1930.-1931. aastatel tehtud kokku viie kohtuotsuse põhjal varasemalt uurinud M. Leppik. Vt M. Leppik. Esimesi märke põhiseaduslikkuse kohtulikust järelevalvest: Riigikohtu praktika 1920. aasta põhiseaduse kehtimisajal. – *Juridica* 2012 nr 3, lk 189-192.

5. Millised muudatused tehti kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduses, kas nende muudatuste põhjuseks olid seaduse senises rakendamispraktikas esinenud probleemid või olid muudatustel poliitilised eesmärgid?

Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse elluviimise määruse<sup>9</sup> §-de 2, 11 ja 14 kohaselt vaatasid maade eraldamise taotlusi esimese astmena läbi kohalikud korralduskomisjonid, teise astmena maakondlikud maakorralduse komisjonid ning kolmanda astmena Maakorralduse Peakomisjon, mis asus Põllutööministeeriumi haldusalas. Rendimaade korraldamise seaduse elluviimise määruse<sup>10</sup> kohaselt allusid kaebused Maakorralduse Peakomisjoni otsuste peale lõppastmes maakorralduse seaduse<sup>11</sup> § 68 alusel Riigikohtu administratiivosakonnale.<sup>12</sup> Selgitamaks välja, millised olid kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse sätted, mille sisustamisel ja rakendamisel tekkis enim juriidilisi probleeme ja vaidlusi, on magistritöös piirdutud vaid Riigikohtu administratiivosakonna praktika analüüsiga. Magistritöös ei ole analüüsitud maakorralduse komisjonide otsuseid, sest eeldatavalt jõudsid riigikohtusse vaid need kaasused, mille lahendamisel tekkis enim õiguslikke probleeme. Riigikohus, teostades kõrgemat kohtuvõimu, etendas ka suurt osa õigusloome arengus.<sup>13</sup>

Magistritöö on jaotatud kahte peatükki. Töö esimeses peatükis antakse ülevaade asutuste-, kogukonna- ja erarendimaade seaduse väljatöötamise käigust ja eesmärkidest ning hinnatakse nende vastavust maareformi üldeesmärkidele. Teisisõnu: püütakse välja selgitada, kas 1926. aasta rendimaade seadust ja selle elluviimist saab käsitada maareformi jätkamisena läbi rendimaade võõrandamise protsessi.

Töö teises peatükis analüüsitakse Riigikohtu administratiivosakonna 1927.-1932. aastate praktikat kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse rakendamisel. Kuna rendimaade korraldamise seadus võeti vastu 1926. aastal, on uurimisperioodi alguseks 1927. aasta, mil Riigikohtusse jõudsid esimesed kaasused seoses rendimaade korraldamise seaduse rakendamisega. Uurimisperioodi lõpuks on valitud 1932. aasta, et selgitada välja, millised olid peamised juriidilised probleemid, mis seoses rendimaade korraldamise seaduse rakendamisega jõudsid Riigikohtusse esimestel aastatel pärast rendimaade seaduse vastuvõtmist. Ehkki üksikuid rendimaade korraldamise seaduse rakendamisega kaasnenud kaasusi arutas

---

<sup>9</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse elluviimise määrus. 17.09.1926 – RT 1926, 70.

<sup>10</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse elluviimise määrus § 14: „Asja arutamine maakorralduse komisjonides ja edasikaebamine komisjonide otsuste peale sünnib maakorralduse seaduse §§ 62-68 ette nähtud korras.“

<sup>11</sup> Maakorralduse seadus. 04.03.1926 – RT 1926, 23.

<sup>12</sup> Administratiivkohtu kord § 6: „Kõrgemale riigikohtule alluvad: 1) kaebused üksikute ministeeriumite, nende osakondade ja teiste kõrgemate administratiivasutuste otsuste, korralduste ja määruste vastu [...]“ Administratiivkohtu kord. 12.02.1919 – RT 1919, 10.

<sup>13</sup> E. Berendts. Eesti Vabariigi Riigikohus ja 1920. aasta põhiseaduse printsiibid [II]. – Õigus 1920 nr 3, lk 59.

Riigikohus veel järgnevatel aastatel, peaks kuus aastat olema piisavalt pikk aeg, et välja tuleksid praktikas üles kerkinud kõige teravamad ja suuremad probleemid.<sup>14</sup>

Kohtupraktika analüüs annab vastuse, millised õiguslikud probleemid tekkisid rendimaade korraldamise seaduse rakendamisel. Peale selle on võimalik analüüsida, kas kohtupraktikas esile kerkinud probleemidega arvestati rendimaade korraldamise seaduse muutmisel. Tulenevalt töö piiratud mahust ei ole magistritöös analüüsitud kõiki uurimisperioodil Riigikohtu administratiivosakonna poolt tehtud kohtulahendeid, mis olid seotud kogukonna-, asutuste ja erarendimaade seaduse rakendamisega. Magistritöös ei kajastata neid kohtulahendeid, mis olid seotud vormi- ja menetlusõiguslike küsimustega nagu kaebuste esitamise tähtaegade, esitatud kaebuste vormivigade või hilinenult esitatud tõenditega. Kogukonna-, asutuste ja erarendimaade seaduse rakendamisega seotud kohtupraktikat on analüüsitud ja esitatud vastavalt uurimisperioodil enim esinenud kaesusgruppidele, mis on alapunktide siseselt esitatud kronoloogilises järjekorras.

Magistritöö uurimisobjektiks on mitte ainult kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus ja selle ettevalmistamise materjalid, vaid ka laiemalt rendimaade korraldamist ning maareformi reguleerinud õigusaktid, nende eelnõud, eelnõudega kaasnenud seletuskirjad ja parlamentaarsete diskussioonide protokollid. Õigusaktid on avaldatud Riigi Teatajas, mis on paber kandjal kättesaadavad Eesti Rahvusrhiivi Tartu uurimissaalis. Lisaks on Riigi Teatajas avaldatud õigusaktid digitaliseeritud kujul kättesaadavad Eesti Rahvusraamatukogu digitaalarhiivis. Õigusaktide eelnõud ning nendega kaasnenud seletuskirjad on kättesaadavad digitaliseeritud kujul Eesti Rahvusrhiivi andmebaasis Saaga (RA, ERA, fond 31). Kirjavahetus Eesti Linnade Liiduga kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse vastu võtmisel on kättesaadav paber kandjal Eesti Rahvusrhiivi Tallinna uurimissaalis (RA, ERA, fond 923).

Magistritöö kohtupraktikat käsitleva osa peamiseks allikmaterjaliks on Riigikohtu administratiivosakonna lahendite ära kirjad aastatest 1927-1932. Need on kättesaadavad üksnes paber kandjal Eesti Rahvusrhiivi Tallinna uurimissaalis (RA, ERA, fond 1356).<sup>15</sup> Uurimisperioodi kohtuotsuste ära kirjade köited on valdavalt temavaldkondade kaupa süstematiseeritud, kuid ühes köites leidub mitme erineva temavaldkonna lahendeid. Kohtuotsuste ära kirjade leidandmete alusel ei ole võimalik tuvastada, milliste temavaldkondade lahendid vastavas köites asuvad. Sellest tulenevalt tuli läbi töötada kõik

---

<sup>14</sup> Näiteks jõudsid kaebused seoses pärijatele maade eraldamisega Riigikohtusse veel ka 1939. aastal. Vt Jaan Nikkmanni ja Leena Nikkmanni revisjonikaebust Kusta Olessoni päranditombule maa eraldamise asjas. RKA00 21.04.1939 (157) - ERA.1356.2.9705.

<sup>15</sup> Riigikohtu administratiivosakonna kohtuotsuste ära kirjad, mis on koondatud säilikutesse ERA.1356.2.96 piirdatumitega 17.12.1926 – 22.12.1927 ja ERA.1356.2.97 piirdatumitega 12.01.1927 – 23.12.1927, on lisaks paber kandjal ära kirjadele kättesaadavad digitaliseeritud kujul.

uurimisperioodil tehtud Riigikohtu administratiivosakonna lahendid. Töö käigus töötas autor läbi kokku 15 säilikut, millest 8 säilikut sisaldas kokku 486 magistritöö uurimisobjektiga seotud kohtuotsuste ära kirja. Magistritöös on analüüsitud ainult rendimaade korraldamise seaduse rakendamisega seotud lahendeid, mida esines kõige rohkem 1931. ning 1932. aastal. Uurimisperioodi kohtulahendite ära kirjade köited on pagineerimata ja ei võimalda viitamist lehe täpsusega. Seetõttu on magistritöös Riigikohtu administratiivosakonna otsustele viidatud säiliku täpsusega, lisades lahendi numbrit. Samal põhjusel on säiliku täpsusega viidatud ka teistele magistritöös kasutatud arhiiviallikatele. Kuna rendimaade korraldamise seadus võeti vastu 1926. aasta veebruaris, ei saanud välistada, et mõni kaasus selle elluviimise pinnalt võis Riigikohtusse jõuda juba samal aastal. Sellepärast töötas magistritöö autor läbi ka Riigikohtu administratiivosakonna kohtuotsuste ära kirjad 1926. aastast. Selgus, et 1926. aastal rendimaade korraldamise seaduse rakendamisega seotud kaebusi riigikohtusse ei jõudnud ning esimesed lahendid pärinevad siiski alles 1927. aastast.<sup>16</sup>

Lisaks kasutatakse asutuste-, kogukonna- ja erarendimaade korraldamise seaduse vastuvõtmisel esile kerkinud probleemide ja rendimaade korraldamise põhimõtete välja selgitamiseks maade korraldamist käsitletud õiguskirjandust, maakorralduse alast sekundaarkirjandust ning parlamentaarsete diskussioonide protokolle. Seadusandlike materjalide ja kaasaegse kirjanduse analüüs annab ülevaate, kuidas muutis asutuste-, kogukonna- ja erarendimaade korraldamise seadus maaseaduse ja teiste varasemate õigusaktidega reguleeritud maakorraldust ning millised seadusandlikud muudatused võeti vastu 1926. aasta rendimaade korraldamise seaduse rakendamispraktikas esinenud probleemide lahendamiseks. Lisaks kaasaegsele kirjandusele on magistritöös kasutatud ka hilisemat sekundaarkirjandust.<sup>17</sup>

Tööd kõige enam iseloomustavad märksõnad on järgmised: maakorraldus, maareform, maakasutus, eluasemeseadus, popsid.

---

<sup>16</sup> M. Leppik on välja toonud, et kohtuvaidlused kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse rakendamisega jõudsid riigikohtusse 1928. aastal. Vt M. Leppik, lk 189. Käesoleva magistritöö kirjutamisel selgus siiski, et vaidlusi seoses kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse rakendamisega lahendas Riigikohus juba 1927. aastal.

<sup>17</sup> Magistritöö autor tänab Hannes Vallikivi, kes lubas kasutada oma veel ilmumata artiklite käsikirju.

# 1. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus

## 1.1. Seaduse väljatöötamine ja eesmärk

### 1.1.1. Rendimaade korraldamise seaduse vastuvõtmise vajadus

Maaseaduse alusel võõrandatud mõisate maade ümberkorraldamise ja maasoovijatele maade välja jagamise käigus toimunud asundustegevuse tulemusel rajati mõisate endiste maavalduste tükeldamise teel asundustalud. Asundustalude välja jagamisel said esimeses järjekorras maad Vabadussõjast osavõtnud ja riigistatud maadel asunud väiketalude rentnikud, maad said ka mõisatöölised ja seni maata olnud isikud.<sup>18</sup> Popside majapidamised olid aga asutatud juba enne maaseaduse alusel loodud asunikutalusid. Ka maaseaduse alusel maad saanud asunikud võtsid oma taludesse sageli allrentnikke, samuti anti taludest maad perekonnaliikmetele või endistele sulastele, mitmetel põhjustel olid talupidajad oma majapidamistest andnud väiksemaid maatükke eluasemete ning iseseisvate väikemajapidamiste loomiseks. Maakasutaja ehtas kas ise või maaomaniku abiga kasutatavale maale oma eluhooned ning haris üles seni kasutamata põllumaa. Maa kasutamiseks sõlmiti vahel küll kirjalik maakasutusleping, kuid enamikul juhtudel kasutati maad suusõnaliste kokkulepete alusel. Nii tekkisid võõrale kinnisasjale iseseisvad majapidamised, mida ei olnud võimalik iseseisvate üksustena peakohtadest eraldada, koormata ega müüa vastava seadusandliku regulatsiooni puudumise tõttu.<sup>19</sup>

1919. aastal vastu võetud maaseaduse reguleerimisalast jäid välja maad, mis olid mõisatest eraldatud ja talupoegadele müüdnud enne maaseaduse kehtima hakkamist. Kuna maaomanikul oli õigus nõuda rendilepingu lõppemisel maa kasutamise lõpetamist, olid maakasutajad õiguslikult keerukas olukorras. Hilisemate maareformi alaste korraldustega nagu nt rendimaade korraldamise seadusega, tuli võimaldada väikemaapidamiste eraldamine nende senistele kasutajatele.<sup>20</sup> Lisaks enne maaseaduse vastuvõtmist mõisatest eraldatud ja talupoegadele müüdnud talumaadel asunud väikekohtadele ei reguleerinud maaseadus ka nende renditalude edasist kasutamist ning eraldamist, mis asusid linnadele, kogukondadele ja asutustele kuulunud mõisate maadel.<sup>21</sup> Maaseaduse tehniliste puuduste likvideerimiseks ning maareformi

---

<sup>18</sup> E. Lutsepp. Asunduspoliitika Eesti Vabariigis: asundusameti tegevus 1929-1941. – Ajalooline Ajakiri 2007 3/4 (121/122), lk 445.

<sup>19</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

<sup>20</sup> R. Roden. Maareform Eestis. Diplomitöö. Tartu Ülikooli majandusteaduskond. Tartu 1942 (käsikiri TÜRK-s), lk 32.

<sup>21</sup> T. Pool. Maauendus Eestis ja selle tulemusi. – V Soome-Ugri Kultuurikongress. Tartu 1936, lk 24.

jätkamiseks tuli ette võtta täiendav maakorraldus, kuna maaseadusega oli popside küsimus lahtiseks jäetud.

### **1.1.2. Eluaseme seaduse eelnõu (1922) kui popsiseaduse eelkäija**

Võõral maal asunud nn popsikohtade õigusliku seisundi reguleerimine seadusandlikul tasandil oli arutlusel Asutavas Kogus juba 1919. aastal. Eesti Sotsialistide-Revolutsionääride Partei esindaja J. Piiskar<sup>22</sup> juhtis maaseaduse eelnõu esimesel lugemisel tähelepanu sellele, et on ka popside kohad juba olemasolevate talude maadel. Tema meelest oleks maaseadus pidanud sisaldama võimalust kõikide maaliikide võõrandamiseks, mis olid vajalikud maareformi läbiviimiseks.<sup>23</sup> Piiskar ise oli pärit popsiperekonnast. Taluomaniku perekonnast pärit Asutava Kogu aruandja J. Zimmerman selgitas maaseaduse eelnõu teisel lugemisel, et esmalt tuli kõrvaldada suurmaapidamised, mille likvideerimise tulemusena pidi jätkuma maad ka popsidele.<sup>24</sup> Popside maaküsimus jäi maaseadusega reguleerimata.

Popside küsimus tuli seadusandlikul tasandil uuesti päevakorda 1922. aastal, kui Eesti Iseseisev Sotsialistliku Töölispartei esitas riigikogule ettepaneku eluaseme seaduse vastuvõtmiseks.<sup>25</sup> Seaduseelnõu seletuskirjas<sup>26</sup> viidati Eesti Vabariigi põhiseaduse §-le 25, mis sätestas seadusandja kohustuse tagada inimväärne ülalpidamine vastavate eriseaduste, sh eluaseme seaduse kehtestamisega.<sup>27</sup> Vastavalt seletuskirjale oli eluaseme eraldamise küsimus lahendamata, kuigi eluasemete puudus oli järjest süvenevaks probleemiks. Mõisate jagamise tulemusena jäid endised mõisatöölised ilma elukohast, linnadesse asumist takistas suur tööpuudus ning järjest enam õeldi üles rendilepingud väikekohtade rentnike, popside ja väikemaapidajatega. Tegemist oli olukorraga, kus kehtiv õigus ei võimaldanud vähem kindlustatud põllutöölisele tagada eluasememaad ega selle kasutamist kindlal õiguslikul alusel. Enne eluaseme seaduse eelnõu esitamist oli põhiseaduse §-st 25 tuleneva eluaseme tagamise kohustuse täitmata jätmise küsimuses pöördunud Vabariigi Valitsuse poole ettepaneku-

---

<sup>22</sup> Jaan Piiskar oli Asutava Kogu ja Riigikogu I-III koosseisu liige. Riigikogusse kandideeris Eesti Iseseisva Sotsialistliku Töölise Partei nimekirjas. Ametilt õpetaja. Vt. P. Viljamaa. I. Riigikogu liikmed. Võrguteavik. Eesti Rahvusraamatukogu 2019, lk 191. ([http://nlib.ee/eraamat/IRiigikogu\\_64mb.pdf](http://nlib.ee/eraamat/IRiigikogu_64mb.pdf) 12.04.2020).

<sup>23</sup> Asutava Kogu 2. istungjärk. Protokoll nr 40 (13) 29.07.1919, lk 462.

<sup>24</sup> Asutava Kogu 2. istungjärk. Protokoll nr 51 (24) 26.08.1919, lk 1083.

<sup>25</sup> Eluaseme seaduseelnõu. Eesti Iseseisva Sotsialistliku Töölispartei Riigikogu rühma ettepanek nr 399/128. 16.10.1922. - Eesti Iseseisva Sotsialistliku Töölispartei Riigikogu rühma ettepanek eluaseme seaduseelnõu kehtestamise kohta. 08.-30.11.1922. ERA.31.4.65.

<sup>26</sup> Seletuskiri. - Eesti Iseseisva Sotsialistliku Töölispartei Riigikogu rühma ettepanek eluaseme seaduseelnõu kehtestamise kohta. 08.-30.11.1922. ERA.31.4.65.

<sup>27</sup> Vrdl: „Majandusliku elu korraldamine Eestis peab vastama õigluse põhimõtetele, mille sihiks on inimeseväärilise ülespidamise kindlustamine sellekohaste seaduste läbi, mis käivad harimiseks maa saamise, eluaseme ja töö saamise [...]“ – Eesti Vabariigi põhiseadus. 15.06.1920 – RT 1920, 113/114.

arupärimisega saamise õiguse osas pöördunud ka Riigikogu kommunistlik tööliste rühm.<sup>28</sup> Mõisatest ja külades renditud eluasemete küsimus muutus maapiirkondades seoses maareformi teostamisega järjest teravamaks. Valitsus ei olnud arutanud ühtegi seaduseelnõu, mis oleks olnud suunatud põhiseaduse §-st 25 tuleneva kohustuse täitmiseks. Pöördumises sooviti teada, mida kavatses Vabariigi Valitsus ette võtta, et täita põhiseaduse §-st 25 tulenev eluaseme tagamise kohustus või jäetakse nimetatud kohustus lihtsalt täitmata. J. Vanja<sup>29</sup> lisas arupärimisele, et põhiseaduse § 25 pidi kõikidele riigi kodanikele tagama ühesuguse võimaluse eluaseme saamiseks. Arupärimise eesmärk oli väidetavalt teada saada, kas Vabariigi Valitsus kavatses järgida põhiseadust. Riigikogus lükati aga arupärimine tagasi ja nii jääb teadmata, mida oleks selle peale vastanud valitsus.<sup>30</sup> 28. novembril 1922. aastal toimunud Riigikogu koosolekul väitis riigivanem J. Kukk, et maareformi tuli lugeda sisepoliitiliselt üheks tähtsaimaks küsimuseks. Ta leidis, et valitsusel tuli asuda eluaseme seaduse eelnõu väljatöötamisele, mis aitaks lahendada pöpside küsimuse.<sup>31</sup>

Isesotsid Vabariigi Valitsuse seaduseelnõud ära ei oodanud ning esitasid oma eelnõu. Eesti Iseseisva Sotsialistliku Töölispartei poolt Riigikogule esitatud eluaseme seaduseelnõu koosnes vaid kümnest paragrahvist. Eelnõu kohaselt pidi antama eluasememaad riiklikust maatagavarast vastavalt maaseaduse §-dele 16-18 ja eluaseme maadeks võõrandatavatest eramaadest, arvestades maatahtjate soove, maa asukohta ning seisukorda. Eluasemeks maa saamise õigus pidi olema kõigil, kes ei omanud maad või põlise rendilepingu alusel vähemalt ühe tiinu suurust põllumaad. Eluasememaa koos hoonetega pidi olema vabastatud riiklikest maksudest ning eluasemeks maa saajatele nähti ette riiklik rahaline toetus eluhoonete ehitamiseks. Eelnõu kohaselt ei olnud lubatud eluasemeks antavaid maid edasi rentida, välja arvatud juhul, kui maasaaja temast mitteolenevatel põhjustel ei saanud eraldatavat eluaseme kohta koheselt kasutama hakata. Kui maakasutajal olid kasutataval maal oma eluhooned või maakasutajale ei jätkunud maad riiklikust maatagavarast, nähti ette tasuta maa võõrandamine eramaadest. Riiklikust maatagavarast eluaseme soovijatele nähti ette maade määramine enne teiste maasaajate kandidaatide kinnitamist.

---

<sup>28</sup> I Riigikogu 5. istungjärg. Protokoll nr 95 (5) 16.03.1922, lk 263-265. Kommunistliku tööliste rühma tegevust I Riigikogus on käsitlenud M-L. Tammela. Kommunistlik tööliste rühm I Riigikogus (1920-1923). – Riigikogu Toimetised 2009 nr 19, lk 199-208.

<sup>29</sup> Johannes Vanja oli pöpside perekonnast pärit I Riigikogu liige, kes tagandati Riigikogust 29.09.1922, kui mõisteti riigivastase tegevuse eest kaheksaks aastaks sunnitööle. Kuulus Tallinna Ametiühistute Kesknõukogu nimekirja. – P. Viljamaa, lk 282.

<sup>30</sup> Arupärimine sai 20 poolthäält 86-st häälest ja lükati tagasi. I Riigikogu 5. istungjärg. Protokoll nr 95 (5) 16.03.1922, lk 266.

<sup>31</sup> I Riigikogu 8. istungjärg. Protokoll nr 172 (30) 28.11.1922, lk 1154.

Põllutöoministerium esitas Vabariigi Valitsusele selle eelnõu kohta oma arvamuse, mille kohaselt ei olnud Riigikogule esitatud seaduseelnõu sellisel kujul vastuvõetav.<sup>32</sup> Seaduse vastuvõtmine oleks põhjastanud nii majanduslikke kui poliitilisi erimeelsusi. Eelnõu olevat vastuolus maaseadusega, millel põhinesid kõik senised uuendused maaolude korraldamisel. Esiteks nägi eluaseme seaduse eelnõu ette maade tasuta võõrandamise ja tasuta kasutusse andmise. Maaseadus ja selle rakendusaktid tasuta võõrandamist ning võõrandatud maade tasuta kasutusse andmise põhimõtteid ei sisaldanud.<sup>33</sup> Seega oleks popsid olnud soodsamas olukorras võrreldes nt maaseaduse alusel maa saajatega, kes tasusid maa kasutamise eest renti. Teiseks oli ministeriumi arvamuse kohaselt põhjendamata see, et suur osa kasutuskõlblikust maast sooviti vabastada maksukohustustest. Kolmandaks seadvat eelnõu üksikisiku huvid kõrgemale üldistest huvidest. Eelnõus lähtuti üksiku isiku tahtest, mitte sellest, kas see ka üldistes huvides kasulik või kahjulik oli. Põllutöoministeriumi arvamuse kohaselt kahjustas eelnõu „uute maasaajate“ huve. Eelnõu nägi ette eluasememaade tasuta eraldamise esimeses järjekorras riigi maadest. Samuti said maaseaduse alusel esimeses järjekorras maad isikud, kes olid Vabadussõjast osa võtnud. Eluasememaad taotlejad oleks maksukohustuse alt vabastamise ja riiklikust maatagavarast tasuta maa eraldamisega seatud eeliseisu, võrreldes teiste maasaajate ja maakasutajatega. Põllutöoministerium ei täpsustanud, keda loeti uuteks maasaajateks, kas neid maasaajaid, kes said maad maaseaduse alusel või maasaajaid eluaseme seaduse tähenduses. Kuna maaseaduse alusel anti maa kasutada rendilepingu alusel, võib eeldada, et kui põllutöoministerium asus seisukohale, et eluaseme seadus kahjustas uute maasaajate huve, võrdles ta maade eraldamise tingimusi maaseaduse ja eluaseme seaduse alusel. Vabariigi Valitsuse 29. novembri 1922. aasta otsusega volitati põllutöoministrit Eesti Iseseisva Sotsialistliku Tööliste Partei esitatud eluaseme seaduse eelnõu osas andma seisukohta Riigikogule.<sup>34</sup> Magistritöö autorile ei ole teada, kas põllutöominister Riigikogus oma seisukoha esitas, kuna Riigikogu istungjärgude protokollid seda ei kajasta.

Toetumine põhiseaduse §-le 25 leidis teravat kriitikat ka hilisemas õiguskirjanduses. Põhiseadus sätestas, et elamiseks ja harimiseks antav maa pidi võimaldama inimväärset elu- ja ülalpidamist. Uudismaale, sh riigile kuuluvale uudismaale rajatavad popsikohad aga inimväärset maakasutust ei võimaldanud, väitis J. Jans.<sup>35</sup> Jans oli popsi perest pärit Eesti

<sup>32</sup> Põllutöoministeriumi teatis nr 6734. 08.11.1922. – Eesti Iseseisva Sotsialistliku Tööliste Partei Riigikogu rühma ettepanek eluaseme seaduseelnõu kehtestamise kohta. 08.-30.11.1922. ERA.31.4.65.

<sup>33</sup> Maaseadus § 10: „§ 1. tähendatud võõrandatava maa eest tasu maksmise ja vastaval korral tasu suuruse kui ka ilma tasuta võõrandatavate maaliikide kindlaks määramine lahendatakse sellekohases eriseaduses.“; määrused maareformi teostamiseks § 66: „Kõik teised maaüksused, peale § 65. ära tähendatute, annab põllutöoministerium esialgu rendile 6 aastaks [...]“

<sup>34</sup> Teatis nr 2701. 30.11.1922. – Eesti Iseseisva Sotsialistliku Tööliste Partei Riigikogu rühma ettepanek eluaseme seaduseelnõu kehtestamise kohta. 08.-30.11.1922. ERA.31.4.65.

<sup>35</sup> J. Jans. Mõned jooned Eesti argrariseadusandluse arenemisloost, lk 91.

Sotsiaaldemokraatliku Tööliste Partei üks asutajatest, Asutava Kogu ja Riigikogu liige, kes oli töötanud nii vandeadvokaadina kui ka Eesti maapanga direktorina.<sup>36</sup> Kuna Jans ise oli pärit popsi perekonnast, on mõistetav tema kriitiline hoiak popside maaküsimuse lahendamise ettepanekutesse, mis nägid ette popsidele maa eraldamise riiklikust maatagavarast, võimalik ka uudismaast. Popside maaküsimuse lahendamise eesmärgiks oli ju tagada neile nende käes seni kasutada olnud majapidamised. Põhiseaduse § 25 põhjustas pikki vaidlusi juba põhiseaduse eelnõu arutamisel Asutavas Kogus. Ettepanek lisada põhiseadusesse klausel, et Eesti Vabariigis tuleb igale isikule kindlustada õigus saada maad harimiseks ja eluasemeks, tehti rahvaerakondlase H. Priimäe poolt ajutise põhiseaduse eelnõu kolmandal lugemisel.<sup>37</sup> Põhiseaduse § 25 oli nii sotsiaalsete kui ka majanduslike põhiõiguste alusnormiks. Samas on seda peetud ka deklaratiivseks sätteks, mis vaid suunas seadusandjat vastu võtma seadusi põhiseaduse §-st 25 tulenevate eesmärkide täitmiseks.<sup>38</sup>

Eluaseme seaduse eelnõu oli Riigikogus arutlusele 19. oktoobril 1922. aastal. Seaduseelnõu sisulise arutelu juurde ei asunud ning eelnõu otsustati saata maaseaduse komisjoni.<sup>39</sup> Riigikogu istungjärkude hilisemad 1922. aasta protokollid eluaseme seaduse eelnõuga seotud edasisi parlamentaarseid diskussioone ei sisalda. Ehkki popsiseadus lahendas mitmed probleemid, mida nn. isesotsid tahtsid lahendada eluaseme seadusega, ei jäänud nad popsiseadusega päris lõplikult rahule. 1926. aastal, pärast kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse vastu võtmist esitas Eesti Iseseisev Sotsialistliku Tööliste Partei Riigikogule teistkordselt ettepaneku eluaseme seaduse vastuvõtmiseks muudetud kujul.<sup>40</sup> Nagu varasemas 1922. aasta eelnõus, toetuti ka siin põhiseaduse §-le 25 ning demokraatliku riigi kohustusele kindlustada igale kodanikule eluase. Riik ei olnud senini seda kohustust täitnud, eluase oli kindlustatud vaid asunikele ning osaliselt ka popsidele. Endiselt olid eluasemeta aga osa popsidest ning suur hulk endisi mõisatöölisi, käsitöölisi, põllu- ja metsatöölisi. Oluliseks peeti ka seaduse majanduslikku eesmärki.<sup>41</sup> Vastavalt seletuskirjale pidi seaduse ülesandeks olema eluaseme tagamine väljaspool linnade ja alevite administratiivpiire asuvatele elanikele. Eelnõu § 3 kohaselt pidid olema esimeses järjekorras õigustatud eluasememaad saama endised

---

<sup>36</sup> P. Viljamaa, lk 72.

<sup>37</sup> H. Vallikivi. Kodanikuõiguste peatükk Eestis 1919. aasta ajutises põhiseaduses. – Ajalooline Ajakiri 2019 nr 3/4(169-170), lk 315-316 (ilmumas).

<sup>38</sup> H. Siimets-Gross. Sotsiaalsed ja majanduslikud põhiõigused Eesti põhiseadustes kahe maailmasõja vahel – kaunid sõnad või toimivad normid? – Õpetatud Eesti Seltsi aastaraamat 2007. Tartu 2008, lk 66; H. Siimets-Gross. Social and Economic Fundamental Rights in Estonian Constitutions Between World Wars I and II: A Vanguard or Rearguard of Europe? – Juridica International 2005 nr 10, p 138.

<sup>39</sup> I Riigikogu 8. istungjärk. Protokoll nr 161 (19) 19.10.1922, lk 776.

<sup>40</sup> Eluaseme seadus. Eesti Sotsialistliku Tööliste partei Riigikogu rühma ettepanek nr 291/25. 20.07.1926. – Eesti Sotsialistliku Tööliste Partei Riigikogu rühma ettepanek ja põllutöömistri ettekanne ning valitsuse resolutsioon eluaseme seaduse eelnõu kohta. 25.10.1926-18.01.1927. ERA.31.4.179.

<sup>41</sup> Seletuskiri. – Eesti Sotsialistliku Tööliste Partei Riigikogu rühma ettepanek ja põllutöömistri ettekanne ning valitsuse resolutsioon eluaseme seaduse eelnõu kohta. 25.10.1926-18.01.1927. ERA.31.4.179.

mõisatöölised. § 4 kohaselt kuulusid eluasememaad väljajagamisele riiklikust maafondist, mis moodustati maaseaduse alusel maareformi teostamise käigus võõrandatud maadest. Lisaks loeti § 4 p d alusel riikliku eluasememaa tagavara hulka ka Eesti maapanga maatagavara.<sup>42</sup> Riikliku eluasememaa tagavara täiendamiseks pidi antama Vabariigi Valitsusele õigus sööti jäänud eramaade võõrandamiseks tasu eest. Eluasemekohtadele maasaajate määramisel ja planeerimiskavade kinnitamisel pidi lähtutama maareformi läbiviimise korrast. Seletuskirja kohaselt tuli eluasemekohtade lõplikul väljaandmisel lähtuda riigimaade asunikkudele omanduseks ja põliseks tarvitamiseks andmise seadusest.<sup>43</sup> Maa ümberjagamine pidi olema põllutöoministeriumi pädevuses. § 14 nägi ette, et talurahvaseadustes ette nähtud alammäärad talumaade tükeldamise kohta (Liivimaa talurahva seadus 1860. a. §§ 114 ja 123, Saaremaa talurahva seadus 1856. a. §§ 58 ja 208) ei kehti juhul, kui isikul oli õigus nõuda eluasememaad eluaseme seaduse alusel. Seletuskirja kohaselt oli viimati nimetatud sätte eesmärgiks soodustada maa ostmist vabatahtliku kokkuleppe alusel.

Põllutöoministeriumi poolt Vabariigi Valitsusele esitatud arvamuse<sup>44</sup> kohaselt oli võimalik eelnõus nimetatud isikutele maad eraldada ka maaseaduse § 15<sup>45</sup> alusel. Põllutöoministri arvamuse kohaselt oli esitatud eelnõu kohaselt asunduspoliitika peamiseks ülesandeks eluasemete küsimus, jättes kõrvale põllumajanduslikult olulised küsimused. Võrreldes eluaseme seadusega taotletud eesmäärke ja 1919. aasta maaseadust koos selle rakendusaktidega, asus põllutöominister seisukohale, et eelnõuga taotletavaid eesmäärke oli võimalik ellu viia maaseaduse ja selle elluviimiseks antud määruste alusel ning eluaseme seaduse vastuvõtmiseks sellisel kujul puudus vajadus. Riigikogu juhatusel esitatud teate kohaselt ühines Vabariigi Valitsus põllutöoministri seisukohaga,<sup>46</sup> mille kohaselt eluaseme seaduse vastuvõtmiseks 1927. aastal puudus vajadus. Eesti Iseseisva Sotsialistliku Tööliste Partei poolt esitatud eluaseme seaduseelnõu jäi 1927. aastal vastu võtmata nagu ka varasem 1922. aasta eluaseme seaduse eelnõu. Seevastu kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seadus võeti 1926. aastal vastu.

---

<sup>42</sup> Eesti maapanga põhikirja § 74: „Panga maatagavara tekib kinnisvaradest, mis läinud tema omanduseks tagajärgedeta jäänud enampakkumistel ja mille tagasiostmiseks riik loobunud või mida pank omandab laenusaaajatelt viimaste loobumisel omandusõigustest käesoleva põhikirja § 53 ettenähtud korras.“ – Eesti maapanga põhikirja. 12.03.1926 – RT 1926, 27.

<sup>43</sup> Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus. 16.06.1925 – RT 1925, 109/110.

<sup>44</sup> Põllutöoministeriumi 04.01.1927 vastus nr 799<sup>26</sup> Vabariigi Valitsusele. – Eesti Sotsialistliku Tööliste Partei Riigikogu rühmaettepanek ja põllutöoministri ettekanne ning valitsuseresolutsioon eluaseme seaduse eelnõu kohta. 25.10.1926-18.01.1927. ERA.31.4.179.

<sup>45</sup> Maaseadus § 15: Riikliku maatagavara maa andtakse: a) põllumajapidamiseks põliselt (pärandatavalt) tarvitada väikemaapidamistena sellekohase eriseaduse järele; b) hariduselistele, omavalitsuselistele, ühistegeliste, kaubanduselistele ja tööstuselistele asutustele pikaajaliseks tarvitamiseks, kui ka artellide ühisharimiseks; d) rendile lühikeseks ajaks üksikutele isikutele.

<sup>46</sup> Teatis Riigikogu juhatusel nr 3972. 18.01.1927. – Eesti Sotsialistliku Tööliste Partei Riigikogu rühmaettepanek ja põllutöoministri ettekanne ning valitsuse resolutsioon eluaseme seaduse eelnõu kohta. 25.10.1926 – 18.01.1927. ERA.31.4.179.

### 1.1.3. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse eelnõu menetlemine

Enne maaseaduse vastuvõtmist võttis Eesti Vabariigi Ajutine Valitsus 1919. aasta märtsis vastu väikemaapidajate rendilepingute pikendamise määruse,<sup>47</sup> et vältida rendilepingute erakorralist ülesütlemist maaomanike poolt. Määruse puhul oli tegemist ajutise abinõuna, mille alusel pikendati rendilepinguid vaid üheks aastaks. Igal aastal tuli kehtestada uus määrus, mille alusel rendilepingud pikendada. Hiljem tehti seda seadustega.<sup>48</sup> 1924. aastal alustati maaomanike ja maakasutajate rendivahekordi reguleeriva seaduse välja töötamist. 1926. aastal võttis Riigikogu vastu kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse. Iseseisvaid väikemajapidamisi ehk popsikohti, mille kogusuurus ei ületanud 5 tiinu põllumaad, oli seaduse algatamise ajaks 9560, vabadikukohtadele oli rajatud 12 857 majapidamishoonet ning vabadikukohtadel asus kokku 36 254 elanikku. Vabadikukohtade kasutamise õiguslik regulatsioon oli Põllutööministeeriumi arvamusel kohaselt hädavajalik.<sup>49</sup>

1924. aasta seaduseelnõu seletuskirja kohaselt oli kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks kindlustada eramaadel ja maa-aladel, mis maaseaduse § 1 märkus 1 p 1<sup>50</sup> alusel ei kuulunud riiklikku maatagavarasse, asuvatele väikemajapidajatele elukohamaad ja võimaldada selle tähtajatut kasutamist. Eramaade ning kogukonna ja asutuste rendilepingute alusel kasutatavate maade väljaostu tingimused otsustati reguleerida sama seadusega, et vältida hilisemat ebavõrdust linnade, valdade ja kogukondade rendimaade kasutajate ja talumaade rentnike vahel.<sup>51</sup> Pikaajagsed rentnikud pidid saama rendikohtade otsesteks valdajateks nii juriidiliselt kui majanduslikult aktsepteeritavatel tingimustel. Seadus pidi reguleerima nende rendikohtade kasutamist, mis tulenevalt maa kasutamise eesmärgist moodustasid iseseisvad majapidamised. Seega kohaldus seadus nendele rendikohtadele, kus rendileandjal ei olnud võimalik rendikohta ise majandada. Seaduse reguleerimisalast jäid välja

---

<sup>47</sup> Ajutise Valitsuse poolt vastu võetud määrus väikekohapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. 21.03.1919 – RT 1919, 19.

<sup>48</sup> Asutava Kogu poolt vastu võetud määrus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. 16.03.1920 – RT 1920, 43/44; Seadus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta. 17.03.1921 – RT 1921, 20; Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seadus. 22.03.1922. – RT 1922, 44; Seadus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seaduse muutmise kohta. 27.02.1923. – RT 1923, 35; Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seaduse muutmise seadus. 12.04.1924. – RT 1924, 51/52; Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seaduse muutmise seadus. 28.03.1925. – RT 1925, 55/56.

<sup>49</sup> Seletuskiri. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

<sup>50</sup> Maaseadus § 1 märkus 1 p 1: „Võõrandamise alla ei kuulu linnade, heategevate ja teadusliste asutuste, maakondade ja valdade päralt olevad mõisas ja maad.“

<sup>51</sup> A. Kerem, Popsiseadus. Popsiseaduse arenemiskäik, seaduse sisu, puudused ja tarvilikud parandused. Eesti Rahvaerakonna Keskkomitee väljaanne 1926, lk 4.

iseseisvad talukohad, mida maaomanik oli välja rentinud, kuid vastavalt poolte tahtele võis eeldada maaomaniku tahet jätkata ise selle koha kasutamist pärast rendilepingu lõppemist.<sup>52</sup>

1924. aasta eelnõu kandis algselt nimetust „Erarendimaade korraldamise seadus“. Seaduse rahvapärase nimetuse „popsiseadus“ põhjuseks olid eramaadest välja antud iseseisvad väikemajapidamised ehk popsikohad. Seaduse seletuskiri täpsustas eramaade mõistet, mille kohaselt loeti eramaaks eraisikute, kogukondade ja kõigi asutuste omandis olevaid maid ning maid, mis maaseaduse § 1 märkus 1 p 1 alusel riiklikku maatagavarasse ei kuulunud. Seaduseelnõu jättis seaduse kohaldamisalast välja eramaadele asutatud äri- ja tööstuskohad ning rendilepingu alusel kasutatavad tööstusettevõtted, kui need olid säilitanud väikemajapidamise iseloomu.<sup>53</sup>

Eelnõu § 2 p 3 alusel tuli lisaks eramaadel asunud rendikohtadele eraldada ka linnade, heategevus- ja teadusasutuste, maakondade ja valdade poolt välja renditud kohad. Eraldamisele pidid kuuluma vaid need rendikohad, mida omanikud ise ei kasutanud. Tavapäraselt sõlmiti rentnikega tähtajalised rendilepingud üheks aastaks. Seadusandja oli seisukohal, et maamajandamise viis sellisel kujul ei olnud otstarbekas ning lühiajalised rendilepingud olid rentnikele kahjulikud.<sup>54</sup> Eelnõu seletuskirjas viidati Asutava Kogu seisukohale maaseaduse vastuvõtmisel, mille kohaselt tuli suurmajapidamistelt üle minna väikemajapidamistele.<sup>55</sup> Maa pidi minema nende kätte, kes seda harisid, ning maa harijatele tuli kindlustada eluase ja töö tegemise võimalus. 1925. aastal esitas siseminister Riigikogule ettepaneku võtta vastu kaks eraldi seadust: Erarendimaade (popside=vabadikkude) seadus ja Kogukonna ning asutuste maade seadus.<sup>56</sup>

1925. aastal esitas Põllutööministeerium riigikogule kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse eelnõu.<sup>57</sup> Eelnõule oli lisatud § 1 märkus 2, mille kohaselt §-s 1<sup>58</sup> ette

---

<sup>52</sup> Seletuskiri. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

<sup>53</sup> Riigikohtus arutlusel olnud kaebusi seoses äri- ja tööstuskohtade eraldamisega on analüüsitud alapeatükis 2.3.1.

<sup>54</sup> Seletuskiri. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

<sup>55</sup> Maakorralduse põhijoonte eelnõu § 1: „Eesti vabariigis peab maa kui rahvaelu looduslik alus nende käes olema, kes teda ise harivad või eluasemeks ehk rahvusmajanduslikult kasulikkude ettevõtete aluseks tarvitavad.“ – Asutava Kogu protokollide lisad. II istungjärk. 07.06.1919-20.12.1919, lk 10.

<sup>56</sup> Vabariigi Valitsuse poolt 09.01.1925.a. määratud komisjoni istungi 21.01.1925.a. protokoll. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

<sup>57</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse 1925. aasta eelnõu. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

<sup>58</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse 1925. aasta eelnõu § 1: „Käesoleva seaduse alusel kuuluvad korraldamisele väljaspool linnade ja alevite administratiiv piire ning alevikkude ehituspiirkonnas asuvad kogukonna-, asutuste- ja eramaad, millel enne 1917.a. on asutatud rendi- ja vabadikukohad, kui neid kohti kuni käesoleva seaduse maksma hakkamiseni rendi alusel kasutatakse.“ – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

nähtud alevikkude ehituspiirkonnad määrati kindlaks siseministri poolt maakonnavalitsuse ettepanekul. Eelnõu § 2 p 3 alusel kuulusid eraldamisele linnade, heategevus- ja teadusasutuste, maakondade ja valdade rendikohad. Eelnõu ei sätestanud erandeid §-s 1 nimetatud rendimaade ja linnade rendimaadel asunud kohtade korraldamisele.

Tartu linnavolikogu poolt Vabariigi Valitsusele esitatud seisukoha kohaselt oli seaduseelnõu sellisel kujul vastuvõetamatu ning linna arengule kahjulik.<sup>59</sup> Selle seisukoha järgi tuli seadusest välja jätta sätted, mis käsitlesid linnade rendikohtade korraldamist. Tartu linnavalitsus põhjendas oma vastuväiteid sellega, et omavalitsus täitis nii riiklikke kui ka kogukondlikke ülesandeid ning sellest tulevalt ei olnud õigustatud neile kuuluvate rendikohtade korraldamise ja kasutamise õiguse äravõtmine. Lisaks ei teinud seaduseelnõu erandit linnale kuuluvate mõisate osas, mis eelnõu kohaselt oleksid kuulunud linna maaomandist eraldamisele, kui linn oli neid väikemajapidajatele välja rentinud.<sup>60</sup>

Seaduseelnõu sellisel kujul vastuvõtmise vastu olid ka Tallinna ning Viljandi linna maade rentnikud. Rendimaade pidajad esitasid Vabariigi Valitsusele muudatusettepanekud.<sup>61</sup> Eelnõu § 1 kohaselt kuulusid korraldamisele enne 1917. aastat asutatud renditalud. Parandusettepanekus selgitati, et Tallinna linnavalitsuse korraldusel olid planeerimisel uued talukohad, kus rentnikud uudismaad üles harisid ning suure vaevaga oma kodu asutasid. Seaduseelnõu kohaselt oleks nimetatud rentnikel puudunud õigus nõuda maade eraldamist. Vastupidiselt Tartu linna esitatud seisukohale olid rendimaade pidajad seisukohal, et kõik linna rendimaad sh mõisamaadele asutatud rendikohad pidid kuuluma korraldamisele erarendimaade seaduse alusel. Tegemist oli eraldiseisvate põllumajandusüksustega, mille eest maksti varasemalt renti mõisale ning nüüd linnale. Rendimaa omaniku vahetumisega ei muutunud maa kasutamise tingimused ning linnale kuulunud mõisamaade välistamine rendimaade korraldamise seaduse alt olevat alusetu.<sup>62</sup> Lisaks taotlesid linnarentnikud kuni rendimaade korraldamise seaduse vastuvõtmiseni ajutist „kaitseseadust“ rendihinna tõusu vältimiseks sarnaselt talumaadel asunud väikemajapidamiste rentnikega. Linnarentnikud pidasid silmas määrust väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. Need sätestasid

---

<sup>59</sup> Tartu linnavolikogu 26.03.1925 seisukoht nr 449. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

<sup>60</sup> Riigikohtusse jõudnud Tartu linna kaebusi seoses Tartu linna maadest rendikohtade eraldamisega on analüüsitud alapeatükis 2.3.3.

<sup>61</sup> Tallinna linna rendimaade pidajate 03.05.1925 koosoleku protokoll. Koosolekul viibisid lisaks Tallinna linna rendimaade pidajatele ka Viljandi linna rentnike esindajad. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

<sup>62</sup> Tallinna linna rendimaade pidajate 03.05.1925 koosoleku protokoll. Koosolekul viibisid lisaks Tallinna linna rendimaade pidajatele ka Viljandi linna rentnike esindajad. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

rendihinna määramise põhimõtted ning fikseerisid rendilepingus ette nähtud rendihinna tõstmise korra.

Eesti Linnade Liidu esitatud arvamuse kohaselt ei arvestanud seaduseelnõu linnade maapoliitiliste huvidega. Seaduseelnõu koostamisel ei olnud arvestatud linnade administratiivpiiride laienemise võimalusega. Samuti puudus regulatsioon, mis oleks taganud linnade administratiivpiiride ääres asuvate suvituskohtade säilimise. Seaduseelnõu piiravat linnade edasist arengut ning ei arvestavat sellega, et linnade maatagavarasid tuleks ära kasutada linnaelanike üldistes huvides.<sup>63</sup> Seaduse eesmärgiks oli tagada väikemajapidajatele eluasemekohad ja maa põline kasutamine. Seda eesmärki pidavat juba täitma eramaadele asutatud vabadikukohtade eraldamine, mis asusid väljaspool linnade administratiivpiire. Tallinna linnavalitsus oli seisukohal, et vabadikukohad said tekkida ainult talumaadel. Linnamaadest eraldatud rendikohad, mis vastavalt seaduseelnõule oleksid kuulunud eraldamisele, olid välja renditud lühiajaliste rendilepingute alusel seetõttu, et vältida linna maade võõrandamist ning tagada maa säilimine linna edasiseks arenguks.

Erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu ning talumaade jagamise osas väljendasid rahulolematust ka maaomanikest talupidajad, kes nimetasid seaduseelnõud talude tükeldamise seaduseks.<sup>64</sup> Seadusandjale heideti ette, et seaduseelnõu koostamisel ja popside küsimuse lahendamisel oli alusetult süüdistatud talupidajaid, kes vastu tulles popsidele olid andnud neile maad elukohtade asutamiseks. Rendilepingud maakasutajatega sõlmiti poolte kokkuleppel.<sup>65</sup> Samuti viidati varasematele rendilepingute pikendamise määrustele ning kritiseeriti ühiskonnas valitsevat seisukohta, mille kohaselt maaomanikest rendileandjad võisid rendilepingu igal ajal üles öelda ning popside õigused rendimaade kasutamisel ei olnud tagatud.<sup>66</sup> Talunikest maaomanike arvamuse kohaselt oli tegemist seadusega, mis lõi õigusliku aluse talumaade sundvõõrandamiseks, sest seaduseelnõu § 15 ja § 18<sup>67</sup> alusel anti popsidele õigus nõuda rendiobjekti sunniviisilist eraldamist, kuna maaomaniku ja maakasutaja kokkuleppe puudumise korral otsustas maa eraldamise korralduskomisjon.<sup>68</sup>

---

<sup>63</sup> Kirjavahetus kogukonna-, asutuste ja erarendimaade korraldamise seaduse (nn popsiseaduse) elluviimisega seotud raskuste ja nende muutmise kohta. 02.1952-04.1928. ERA.923.1.39.

<sup>64</sup> *Sine auctrore*. Talumehed ja popsiseadus. Suur rahulolematuus maal. Keda nüüd kõik popsiks ei ristita. Protesteeritakse talude jagamise vastu. – Kaja 03. detsember 1925 nr 294, lk 6.

<sup>65</sup> Pikaajalised, sageli kuni 30 aastaks sõlmitud rendilepingud pidid kindlustama popsidele nii maa kui eluhoonete kasutamise. Vt. *Sine auctrore*. Põllumehe avalik kiri talumaade võõrandamise himulistele. – Kaja 10. juuli 1923 nr 178, lk 2-3.

<sup>66</sup> *Sine auctrore*. Talumehed ja popsiseadus, lk 6.

<sup>67</sup> Erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu § 15: „Leiab rendimaade korralduskomisjon palve põhjendatud, teeb ettepaneku koha eraldamise ja selle edaspidise kasutamise üle kokku leppida. [...] Ei lepi maaomanik ja rentnik koha eraldamise üle kokku, otsustab selle eraldamist rendimaade korralduskomisjon.“; § 18: „[...] läheb rentniku soovil temale omanduseks välja ostu teel, kui selle koha edaspidise kasutamise viisi kohta poolte vahel teisiti kokku ei ole lepitud (§15).“ – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

<sup>68</sup> *Sine auctrore*. Ettepanekud popside küsimuse lahendamiseks. – Kaja 13. juuli nr 181 1923, lk 2.

Aruteludes seaduseelnõu üle juhtisid talumaade rendileandjad tähelepanu sellele, et popside maaküsimuse lahendamiseks oli Eesti Iseseisva Tööliste Partei poolt tehtud varasemalt ettepanek riigimaadest talupidamiste eraldamiseks, samuti esitati taotlus tunnistada kehtetuks Eesti- ja Liivimaa talurahvaseadused ja reeglid Saaremaa taluraha maakorralduse kohta, mis keelasid talumaade tükeldamise ja välistasid vabatahtliku kokkuleppe alusel popsidele maa müügi. Põllumeeste kogu poolt esitatud seaduseelnõu jäi esimese Riigikogu poolt vastu võtmata.<sup>69</sup> Põllumeeste kogu heitis vastuvõetavale rendimaade korraldamise seadusele ette ka sekkumist rentnike ja rendileandjate vahel sõlmitud eraõiguslikesse lepingutesse ning sekkumist eraomandisse selle sundvõõrandamise teel.<sup>70</sup>

Võrreldes vaidlusalust seaduseelnõud ja põllumeeste kogu poolt tehtud ettepanekuid, ei saa nõustuda talunike väitega, et tegemist oli seaduseelnõuga, mis oli suunatu talundite sundvõõrandamisele. Rendimaade korraldamise seaduse eelnõu võimaldas ja oli lõppastmes suunatud rendikoha võõrandamisele poolte kokkuleppel ning § 15 kohaselt pidigi koha eraldamise ja selle edaspidise kasutamise protsess olema suunatud esmajoones poolte kokkuleppele. Komisjonile oli üksnes erandina sellest reeglist ette nähtud iseseisev otsustamisõigus, kui pooled ei olnud saavutanud omavahelist kokkulepet.

Rendimaade korraldamise seaduse pooldajad olid seisukohal, et rendimaade korraldamise seaduse eelnõu ei loonud täiesti uut olukorda. Seadus sätestas piirangud eraldatavate maade suurusele, st popsidele eraldati maad vaid seni kasutada olnud suuruses. Seega tagati rentnikele õigused üksnes sellele maale, mis juba varemgi oli nende kasutuses. Ka ei olnud rendileandja kohustatud maad andma, kui rendiobjekti eraldamine kahjustas peakoha ühtsust, maakasutajale eraldati sellisel juhul maad riiklikust maatagavarast. Lisaks sätestas eelnõu, et riik tasus maaomanikule tema maadest eraldatava maa eest.<sup>71</sup>

Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus võeti vastu 11. veebruaril 1926. aastal. Tegemist oli seadusega, mis võeti vastu seniste väikemajapidamiste maakasutajate huvides, tagamaks neile püsivatel alustel maakasutuse ning kindlustada rendikohtade pidajatele nende käes seni kasutada olnud maa.

---

<sup>69</sup> Samas.

<sup>70</sup> Eraomandisse sekkumise põhiseaduspärasust on analüüsitud alapeatükis 2.5.

<sup>71</sup> A. A. Popside seadus valmis. – Vaba Maa 31. jaanuar 1926 nr 26 (2137), lk 2.

## 1.2. Rendimaade seaduse ja maareformi reguleerinud õigusaktide vahekord

### 1.2.1. Maakorralduse eesmärk

Maakorralduse eesmärgiks Eesti Vabariigi algusaastatel oli tagada maa nendele, kes maad ise harisid või eluasemeks kasutasid. Eesmärgi tagamiseks nähti ette suurmaaomandite likvideerimine ning maa ümberjaotamine maakasutajatele.<sup>72</sup> Riikliku maatagavara loomise ning maareformi õiguslikuks aluseks peetakse 10. oktoobril 1919. aastal Asutav Kogu poolt vastu võetud maaseadust. Maaseaduse § 1 alusel võõrandati riikliku maatagavara loomiseks riigi omandisse kõik Eesti Vabariigis asunud mõisad ja mõisatele kuulunud maad koos päraldiste ja põllumajandusliku inventariga, olenemata sellest, kas põllumajanduslik inventar kuulus mõisa omanikule või mõisa rentnikule. Mõisad võõrandati olenemata suurusest ja kasutuseesmärgist.<sup>73</sup> Vastavalt maaseaduse §-le 2 läksid kõik võõrandatavad maad alates maaseaduse jõustumisest üle Eesti Vabariigi omandisse. Seega oli maaseaduse vastuvõtmise ja maareformi läbiviimise põhieesmärgiks riikliku maatagavara loomine, et anda see otsestele harijatele ning asendada suurmajapidamised väiketalunditega.<sup>74</sup>

Maareformi edasises etapis korraldati riigimaade planeerimistehniliste juhtnööride alusel<sup>75</sup> ka mõisamaadel asunud endised renditalud. Maakorraldamise üheks eesmärgiks oli muuta popsikohad, mis asusid mõisate endiste renditalude maal, iseseisvateks elujõulisteks maaüksusteks. Eesmärgi elluviimiseks anti popsikohtadele vajadusel maad juurde suurematest renditaludest ning endistest mõisamaadest, s.t mõisniku kasutada olnud maast.<sup>76</sup> Endiste renditalude maal asunud popsikohad kuulusid korraldamisele aga rendimaade korraldamise seaduse alusel. Sarnaselt maaseadusele oli rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks väikemajapidamiste loomine ning maa andmine selle tegelikele kasutajatele. Kui maaseadus reguleeris vaid mõisate maade ümberjagamist ning ei võimaldanud talumaade võõrandamist, siis rendimaade korraldamise seaduse alusel kuulusid ümber jagamisele nii kogukonna- ja asutuste maad kui ka eraisikutele kuulunud talude maad.<sup>77</sup> Sellest tulenevalt saab jõuda

<sup>72</sup> Asutava Kogu 2. istungjärgu protokollide lisad. Lisa nr 5. 07.06-20.12.1919, lk 9.

<sup>73</sup> Võõrandamisele ei kuulunud maaseaduse § 1 tähendus 1 nimetatud maad. Maaseadus § 1 tähendus 1: „Võõrandamise alla ei kuulu: 1) linnade, heategevate ja teaduseliste asutuste, maakondade ja valdade päralt olevad mõisad ja maad; 2) maatükid (Landstellen, balti Eraseaduse § 597. punkt 5.) kui nad rüütlimõisa omanikkude päralt ei ole; 3) surnuaiad, kirikute ja kloostrite alune pind ühes tarviliku õuemaaga; 4) mõisa rentnikkude päralt olev ühe mõisa inventar, kui nimetatud rentnikud enne 11. novembrit 1918. aastal rendilepingu põhjal mõisat ise tegelikult pidasid ja kui nad ei ole rüütlimõisa omanikud; 5) kiriku mõisate ja maade pidajate inventar.“

<sup>74</sup> K. Gyldenstube. Õigusteoreetilised mõtted Maaseaduse puhul. – Õigus 1924 nr 6, lk 134.

<sup>75</sup> Riigimaade planeerimise tehnilised juhtnöörid. 12.05.1920 – RT 1920, 69/70.

<sup>76</sup> F. Virma. Maa tootmisvahendina, lk 12.

<sup>77</sup> J. Jans. Kogukonna-, asutiste- ja erarendimaade korraldamise seadus [I]. – Õigus 1927 nr 2, lk 34. Vt ka rendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. 19.11.1924-13.02.1925. ERA.31.3.3760b.

järeldusele, et rendimaade korraldamise seaduse alusel läbiviidud erarendimaade ümberkorraldamine ei olnud seotud suurmaaomandi likvideerimisega. Seevastu aga linnadele kuulunud mõisate maadest kohtade eraldamine rendimaade korraldamise seaduse alusel oli seotud ka maareformi algse eesmärgi, suurmaaomandi ümberkorraldamisega.

Nii riikliku maatastavara loomiseks vastu võetud õigusaktide kui ka kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse puhul oli tegemist õigusaktidega, mis reguleerisid maauuenduse aluseid ja olid suunatud maade ümber jaotamisele.<sup>78</sup> Seega oli nii talumaadel kui ka endistel mõisamaadel asunud rentnike maaküsimuse lahendamine ning erarendimaade võõrandamine üks osa maaseaduse ja selle rakendusaktide vastu võtmisega algatatud maareformist, mis sai alguse suurmaaomandite likvideerimisega.<sup>79</sup> Nii maaseadus ja selle rakendusaktid kui ka rendimaade korraldamise seadus sekkusid maaomanike omandiõiguse teostamisse riigi ja ühiskonna ehk üldistes huvides.<sup>80</sup> Sellest tulenevalt oli rendimaade korraldamise seaduse vastuvõtmine üks osa Eesti Vabariigi algusaastatel alanud maareformist.

### **1.2.2. Maa saamiseks õigustatud isikud**

Maareformi käigus riigistatud ja võõrandatud maid oli õigus saada nii asutustel kui ka isikutel, kellel kuni maaseaduse kehtima hakkamiseni maad ei olnud, või isikutel, kellel oli maad vähem, kui oli ette nähtud normaaltalude suuruseks. Vastavalt maaseaduse §-dele 21 ja 22 anti esimestena maad Eesti Vabadussõjast osavõtnutele ning riigistatud maade väiketalude rentnikel. Lisaks oli maad oli õigus saada nii endistel mõisatöölistel, uudismaadele asunutel kui ka käsitöölistel.<sup>81</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse kohaselt oli maa eraldamise nõudeõigus ainult maakasutajatest eraisikutel, asutustele maade eraldamist rendimaade korraldamise seadus ei reguleerinud.

Maaseaduse alusel maa saamiseks õigustatud isikute määramisel tuli lähtuda maaseaduse §-s 21 sätestatud maasaajate järjekorrast. Maaseaduse § 21 kohaselt anti maad esmajärjekorras kodanikele, kes Eesti Vabadussõjas erilist vaprust olid üles näidanud ning seejärel sõduritele, kes olid Vabadussõjas võideldes vigastada saanud. Kolmandas järgus oli maa saamise õigus

---

<sup>78</sup> T. Pool. Maauuendus Eestis ja selle tulemusi, lk 8.

<sup>79</sup> T. Pool. Maareform. Eesti: Maa. Rahvas. Kultuur. Eesti Kirjanduse Seltsi toimetused nr 19. Tartu 1926, lk 471.

<sup>80</sup> T. Sinberg, lk 6.

<sup>81</sup> Maaseadus § 15: „Riikliku maatastavara maa andtakse: a) põllumajapidamiseks põliselt (pärandatavalt) tarvitada väikemaapidamistena sellekohase eriseaduse järele; b) hariduselistele, omavalitsuselistele, ühistegeliste, kaubanduselistele ja tööstuselistele asutustele pikaajaliseks tarvitamiseks, kui ka artellide ühisharimiseks; d) rendile lühikeseks ajaks üksikutele isikutele. Maaseadus § 16: „Maad antakse neile, kes seda harivad üksikult ehk teistega koos, olgu et nad endid ainult maapidamisest elatavad, ehk maad peavad kõrvaltööhäruna.“

Vabadussõjas langenud sõdurite perekondadel ning neljandas järgus anti maad Vabadussõjast osa võtnud sõduritele, kes olid vaenlase vastu võidelnud, kuid seejuures peeti maa andmisel silmas tegevuse kestust. Lisaks oli Põllutöoministeeriumil õigus Vabadussõjast osa võtnud sõduritele maad määrata väljaspool maaseaduse § 21 sätestatud järjekorda.<sup>82</sup>

Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus maa eraldamiseks õigustatud isikute vahel eelisjärjekorda ei sätestanud. Maad olid õigustatud saama kõik maakasutajad, kes vastasid rendimaade korraldamise seaduses sätestatud tingimustele ning ei esinenud §-s 3 loetletud erarendimaade korraldamise nõudeõigust välistavaid aluseid. Maid eraldati eramaade, kogukonna- või asutuste maade kasutajatele, kes ei kasutanud maad töölepingu alusel. Lisaks ei võinud eramaade kasutajal olla mujal põllumajanduslikku maad. Eramaade kasutaja pidi olema kohtulikult karistamata. Samuti ei tohtinud rendileping olla lõppenud kohtuotsuse alusel põhjusel, et maakasutaja oli rendilepingut rikkunud. Popsikohtade eraldamise nõudeõigus oli ka eramaade maakasutajate pärijatel ja isikutel, kes olid maakasutamise õiguse omandanud nt kinklepingu alusel.<sup>83</sup>

Vabadussõjast osa võtnud popsidele ja maaomanikele maade eraldamise küsimus oli arutlusel ka Riigikogus rendimaade korraldamise seaduse vastuvõtmisel, kuid nimetatud küsimus jäi nii maaomanike kui ka maakasutajate suhtes rendimaade korraldamise seadusega reguleerimata. Rendimaade korraldamise seaduse eelnõu menetlemisel Riigikogus taotles Ühinenud Põllumeeste Erakonna liige M. Laarman § 3 muutmist. Laarman tegi parandusettepaneku välistada popsikohtade eraldamine nendest taludest, mille omanik või tema pojad olid tegevalt osa võtnud Eesti Vabadussõjast.<sup>84</sup> Ta põhjendas oma ettepanekut sellega, et maaseadusega oli antud Vabadussõjast osa võtnud sõduritele asunduskohtade saamisel eesõigus. Kui sõduritele oli antud õigus maad saada, siis tuli tagada ka see, et Vabadussõjast osa võtnud sõduritelt maad ära ei võetaks. Eesti Sotsiaaldemokraatliku Tööliste Partei liige L. Johanson oli ettepanekule vastu. Vabadussõjast olid osa võtnud ka popsid ning nende huvidega Laarmani parandusettepanek väidetavalt ei arvestanud. Samuti oli ettepanekule vastu Eesti Tööerakonna liige A. Anderkopp,<sup>85</sup> kuna ettepanek kaitses vaid kohaomanike huvisid. Arvestada tuli ka maakasutajate huvidega. Anderkopp juhtis tähelepanu sellele, et Laarmani parandusettepanek oleks välistanud 1/3 popsikohtade eraldamise, mis muidu oleks rendimaade korraldamise seaduse alusel eraldamisele kuulunud.<sup>86</sup> Riigikogu liige O. Gustavson, kes kuulus

---

<sup>82</sup> Määrused maareformi teostamiseks § 68 märkus: „Põllutöoministeeriumil on õigus määrata sõduritele maad ilma vallanõukogu otsuseta.“ Määrused maareformi teostamiseks. 28.01.1920 – RT 1920 16/17.

<sup>83</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 2 p c 2: „[...] kui tema või ta eelkäijad, kellelt ta maa kasutamise õiguse omandanud või pärinud [...]“

<sup>84</sup> II Riigikogu 9. istungjärk. Protokoll nr 296 (44) 15.12.1925, lk 2032-2033.

<sup>85</sup> Ado Anderkopp oli pärit renditaluniku perekonnast. P. Viljamaa, lk 16.

<sup>86</sup> II Riigikogu 9. istungjärk. Protokoll nr 296 (44) 15.12.1925, lk 2036.

Eesti Iseseisvasse Sotsialistlikku Tööliste Parteisse selgitas, et maaseaduse § 21 sätestas maa saamiseks õigustatud isikute järjekorra, millest tuli lähtuda maa andmisel. Laarmanni parandusettepanek pidi andma aga kõikidele Vabadussõjast osavõtnutele õiguse keelduda maakasutajale maa eraldamisest olenemata sellest, kuidas oli Vabadussõjast osa võetud. Laarmanni ettepanek andis kõikidele Vabadussõjast osavõtnutele õiguse keelduda popsidele maade eraldamisest. Arvestada tuli ka Vabadussõjast osa võtnud popsidega. Vastuvõetav ei saanud olla olukord, kus Vabadussõjast osavõtnud taluperemees sai keelduda maade eraldamisest Vabadussõjast osavõtnud popsile.<sup>87</sup> Maakomisjoni aruandja J. Vain selgitas, et Vabadussõjast osavõtmist ning sellega seotud maade eraldamist reguleeris 1919. aastal vastu võetud maaseadus ning taluperemehe või tema poegade osavõtmine Vabadussõjast ei saanud popsidelt maade eraldamise õigust ära võtta. Laarmani parandusettepanekut vastu ei võetud.<sup>88</sup> Antud parlamentaarsest diskussioonist ja Laarmani ettepaneku vastuvõtmata jätmisest saab järeldada, et kuigi maaseaduse alusel oli Vabadussõjast osa võtnud võimalik maad saada, lähtuda tuli siiski rendimaade korraldamise seaduse vastuvõtmise eesmärgist. Rendimaade korraldamise seadus pidi tagama maa selle senistele kasutajatele. Arvestada tuli sellega, et kuigi Vabadussõjast osavõtnutel oli õigus saada maad maaseaduse alusel, ei pruukinud nad soovida rajada uut majapidamist. Seega pidi ka Vabadussõjast osa võtnud popsidele olema tagatud võimalus nende käes seni kasutada olnud majapidamiste eraldamine.

Maaseaduse üheks algseks eesmärgiks oli Vabadussõjast osavõtnute eelistamine maade riiklikust maatagavarast välja jagamisel. Sellega täitis riik oma lubaduse, millega mehi üldse sõtta meelitati – sõjas osalejatele antakse maad.<sup>89</sup> Erinevalt maaseadusest, mis eelistas Vabadussõjast osavõtnud isikuid maade eraldamisel, eelistati maade eraldamisel rendimaade korraldamise seaduse alusel aga faktilisi maakasutajaid.

Maaseaduse alusel võõrandatud mõisate renditaludest maa saamiseks oli maaseaduse § 22 alusel eesõigus nendel endistel väiketalude rentnikel, kes olid kuni maaseaduse jõustumiseni kasutanud riigistatud maadel asunud talusid rendilepingu alusel. Samas oli riigil õigus neid maid uuesti kruntida. Maakorralduslike eesmärkide tagamiseks võis riik koondada talu maadest lahusolevaid maatükke või eraldada renditalude maadel asunud iseseisvaid väikemaapidamisi eraldiseisvateks majapidamisteks.<sup>90</sup> Sellest tulenevalt oli endistele mõisate maade kasutajatele maa andmise eelduseks kehtiva rendilepingu olemasolu. See välistas maaseaduse § 22 riigistatud maadest maa andmise eelisjärjekorras endistele mõisatöölisele, kes olid rajanud

---

<sup>87</sup> Samas, lk 2039.

<sup>88</sup> II Riigikogu 9. istungjärk. Protokoll nr 298 (46) 17.12.1925, lk 2068.

M. Laarmanni ettepaneku poolt hääletas 26 riigikoguliiget ning vastu hääletas 34 riigikogu liiget ning ettepanek lükati tagasi. Samas, lk 2074.

<sup>89</sup> Ajutise Valitsuse määrus. 20.12.1918 – RT 1918, 9.

<sup>90</sup> T. Pool. Maauendus Eestis ja selle tulemusi, lk 15.

riigistatud mõisate maadele väikemajapidamised, kuid kellel puudus maade kasutamiseks rendileping mõisaga. Neil oli võimalik maad taotleda üldistel alustel väljaspool eesõigustatud isikute järjekorda. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse § 1 p c andis maa eraldamise nõudeõiguse ka nendele väikemajapidamiste rentnikele, kes ei olnud maaomanikuga rendilepingut sõlminud, kuid kellele maaomanik oli andnud enne 1920. aastat nõusoleku väikemajapidamise kasutamiseks. Rendimaade korraldamise seadus juba välja eraldatud maade uuesti kruntimise võimalust sarnaselt maaseadusega ette ei näinud. Nii maaseadus kui rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks oli maa eraldamine nendele isikutele, kes olid väljaeraldamisele kuuluvat maad varasemalt kasutanud.

Tulenevalt sellest, et maaseaduse § 15 alusel oli riiklikust maatagavarast õigus maad saada ka kohalikel omavalitsustel, oli maaseadusel oluline koht Eesti linnade ja alevike arengus. Maaseadus võimaldas linnade ja alevite administratiivpiiride laiendamist ning varustamist maaga nende piiridel asunud mõisamaade arvelt. Algas linnade kiire areng ning juurde tekkis uusi alevikke ja väikelinnasid. Riiklikust maatagavarast planeeriti 16 linnale ja 15 alevile kokku 10 050 ha.<sup>91</sup> Rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 kohaselt ei kuulunud eraldamisele väljaspool linnade administratiivpiire asunud kogukondade ja linnade maa-alad ehk endised patrimoniaalmõisad. Need määrati vastavalt kohaliku omavalituse ettepanekule Vabariigi Valitsuse otsusega linnade ja kogukondade tagavaramaaks.

Maa saamiseks õigustatud isikute kindlaksmääramisel lähtus maaseadus seadusega sätestatud maa saamiseks õigustatud isikute järjekorrast. Maad olid õigustatud saama kõik maasoovijad, kes vastasid maaseaduses sätestatud kriteeriumitele. Kogukonna-, asutuste- ja rendimaade korraldamise seaduse alusel maa saamiseks õigustatud isikute ring oli oluliselt kitsam, kuna rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks oli kaitsta juba tekkinud majapidamisi, mitte luua uusi talundeid. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seadus võimaldas maad saada vaid senistel maakasutajatel, nii eramaade kui ka kogukonna- ja asutuste maade kasutajate pärijatel või maade kasutajatel, kes olid maa kasutamise õiguse omandanud.

### **1.2.3. Tasu maksmine võõrandatud maa omanikele**

Rendimaade korraldamise seaduse § 21 alusel läks eraldamisele kuuluv maa selle kasutaja omandisse väljaostu teel, kui pooled ei leppinud koha edaspidises kasutamises kokku teisiti. Paragrahv 22 järgi pidi poolte kokkulepe sisaldama ka eraldatava maa eest tasutavat hinda. Kui

---

<sup>91</sup> Samas, lk 17 ja 19.

maaomanik ja eraldatava maakoha kasutaja hinna osas kokkulepet ei saavutanud, määras eraldatava maakoha hinna kohalik korralduskomisjon riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seaduse alusel. Ostuhind tasuti kas ühekordse väljaostusummana või poolaastamaksetena. Kui eraldatavad popsikohad ei asunud asutuste ega kogukondade maadel, tasus korralduskomisjoni poolt määratud ostuhinna maaomanikule riik (§ 23). Juhul, kui pops ise maaomanikule ostuhinda ei tasunud, nägi rendimaade korraldamise seaduse § 23 ette, et maaomanikule tasus eraldatava maa eest korralduskomisjoni poolt määratud ostuhinna kolme aasta jooksul riik. Lisaks maksis riik maaomanikule võlgnetavalt summalt seadusjärgset intressi. Popsil oli kohustus maaomanikule tasutud ostuhinnast riigile tagastada 2/3, võlgnetavalt summalt arvestati seadusjärgset intressi koos kustutusprotsendiga 1% aastas. Kogukonna ja asutuste maadest eraldatud maade eest tasus pops riigile ostuhinna § 25 kohaselt kas ühekordse maksena või poolaastamaksetena 36 aasta jooksul, kusjuures võlgnetavalt summalt tuli tasuda intressi 5% aastas. Maakorralduskomisjoni poolt määratavast hinnast arvestati maha maakasutaja või tema eelkäija poolt viimase 20 aasta jooksul kinnisasja parendamisega seotud kulutused. Kui popsile maad ei eraldatud ja ta oli sunnitud kohalt lahkuma, hüvitas nimetatud kulud popsile maaomanik (§-d 22 ja 32).

Sarnaselt rendimaade korraldamise seadusega reguleeris maaseaduse alusel võõrandatud maade kasutamise eest tasu maksmise küsimust ka riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus 1925. aastast, mille kohaselt tuli maa kasutamise eest maksta seaduses kindlaks määratud tasu. Seevastu maaseadus ise jättis võõrandatud maade eest tasu maksmise küsimuse lahtiseks. Vastavalt maaseaduse §-le 10 kuulus võõrandatud maade eest tasu maksmise küsimus lahendamisele sellekohaste eriseadustega. Alles seitse aastat pärast maaseaduse jõustumist ja maareformi algust võttis 5. märtsil 1926. aastal Riigikogu vastu riikliku maatagavara loomiseks võõrandatud maade eest tasu maksmise seaduse.<sup>92</sup> Märkimist väärib asjaolu, et maaseaduse alusel riikliku maatagavara moodustamiseks võõrandatud maade eest tasu maksmise seadus võeti vastu pärast rendimaade korraldamise seadust. Tasuta võõrandati nt kõik talu-, kuuendiku- ja kvootemaad, endised rüütelkondade maad (§ 2). Muu maa eest tasu maksmiseks viidi läbi hindamine (§ 4) ja tasu suurus määrati kindlaks iga konkreetsel juhul eraldi (§ 9). Võõrandatud maade eest maksis riik tasu pantkirjadega, mis tuli välja lunastada 60 aasta jooksul pärast võõrandatud maade eest tasu saamist (§ 7).

Eraldatava maa eest makstava tasu küsimuses oli rendimaade korraldamise seadus suunatud poolte kokkuleppe sõlmimisele. Kui pooled kokkulepet ei saavutanud, määras võõrandatava maa eest endisele maaomanikule makstava tasu korralduskomisjon. Nähti ette

---

<sup>92</sup> Riikliku maatagavara loomiseks võõrandatud maade eest tasumaksmise seadus. 05.03.1926 – RT 1926, 26.

riiklikud tagatised ostuhinna tasumiseks. Seevastu maaseaduse alusel võõrandatud maade eest tasu maksmisel kokkuleppe võimalus puudus, tasu suuruse ja maksmise korra määras riik.

#### 1.2.4. Maa eraldamise alused

Maaseaduse alusel võõrandatud ja riigile võetud maade valitsemine kuulus vastavalt maareformi teostamise määruste §-le 1 põllutöoministeeriumi haldusalasse. Võõrandatud maadest eraldas põllutöoministeerium maad riigi- ja omavalitsusasutustele ning tööstusettevõtetele. Samuti oli põllutöoministeeriumil õigus anda maad välja riigi- ja omavalitsusasutustele kasutamiseks eriotstarbel, nt koolide asutamiseks.<sup>93</sup> Sellest tulenevalt oli maaseaduse § 1 alusel võõrandatud maade väljaandmise õigus riigil ning maasaajatele kuulusid välja jagamisele kõik riigistatud mõisate maad, vastavalt maaseaduse ja selle rakendusaktides ette nähtud alustele ja korrale. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse järgi oli maade eraldamise kohustus kohalikel omavalitsusüksustel kui riigi organitel ja eraisikutest maaomanikel, kuid maade eraldamist riigi- ja omavalitsusasutustele erinevalt maaseadusest, rendimaade korraldamise seadus ei võimaldanud. Kohalike omavalitsusüksuste maid, mida sageli välja renditi, nimetati rendimaade korraldamise seaduses kogukondadele- ja asutustele kuulunud maadeks. Enamasti olid maad, mida kas välja renditi või anti kasutada teenistuskohana kogukondadele ja asutustele kuulunud koolitalude maad. Rendimaade korraldamise muutmise seaduse § 3 p-de a ja b kohaselt kuulusid need eraldamisele vaid juhul, kui maad ei kasutatud ametiasukohana või teenistustasuna. Samuti ei kuulunud maa eraldamisele, kui tegemist oli avalike algkoolide võrku arvatud koolikohaga.<sup>94</sup> Riiklikust maatagavarast oli rendimaade korraldamise seaduse § 4 nägi ette võimaluse saada riiklikust maatagavarast maad nendel, kes popsikohtade eraldamise tagajärjel jäid ilma maa ja eluasemeta. Maad eraldati väljaspool maaseaduse § 20 ettenähtud korda.<sup>95</sup> Maaseaduse eesmärgiks oli varustada maaga nii eraisikuid kui ka omavalitsusüksusi, kuid rendimaade korraldamise seaduse eesmärk seevastu oli maaga varustada vaid eraisikutest maakasutajaid.

---

<sup>93</sup> Määrused maareformi teostamiseks § 65: „Riigi kätte võetud maadest planeerimise teel saadud maaüksustest eraldab põllutöoministeerium riigi- ja omavalitsusasutustele, tööstusliste ettevõtete alla ja teisteks eriotstarveteks määratud maaüksused ja jätab nad oma kätte pidada ehk annab välja nende tarvitajatele vastavate erimääruste ja põllutöoministeeriumi poolt ära tähendatud tingimuste põhjal.“

<sup>94</sup> Riigikohtusse jõudnud vaidlusi seoses kogukonna- ja asutuste maade eraldamisega on analüüsitud alapeatükis 2.3.3.

<sup>95</sup> Maaseadus § 20: „Väikemaapidamiseks maasaamise järjekorra määrab kindlaks maakonnavalitsus vallandükogu ettepanekul.“

Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse alusel kuulusid korraldamisele maa-alad väljaspool linnade- ja alevite administratiivpiire ning maa-alad väljaspool siseministri ja Vabariigi Valitsuse otsuste alusel määratud alevikkude ning maatagavaraks määratud maade piire (§ 1, § 1 märkus 1). Rendimaade korraldamise seadus piiras maade eraldamist tulenevalt maa kasutamise eesmärgist: eraldamisele ei kuulunud maad, mida kasutati töö- või teenistuslepingu alusel (§ 1 p c, § 3 p 2 p a). Samuti ei kuulunud eraldamisele maad, millel asusid tööstusettevõtted. Piiratud oli ka eraldamisele kuulunud maa suurus. Eraldamisele kuulusid krundid, mille põllu-, õue- ja aiamaa kogusuurus ei ületanud 5 ha piirmäära (§ 2 p c). Rendilepingu alusel kasutatavate kogukonna maade eraldamisele kehtis 50 ha piirmäär, pärimisõiguse alusel kasutatavatele rendimaadele nimetatud piirmäärad ei kehtinud (§ 20).<sup>96</sup>

Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse § 18 kohaselt oli maade eraldamise protsess esmajoonel suunatud maa eraldamise tingimuste kindlaksmääramisel maaomaniku ja maakasutaja vahelise kokkuleppe sõlmimisele. Kui pooled maa eraldamise ja edasise kasutamise osas kokkulepet ei saavutanud, oli kohalikul korralduskomisjonil õigus võtta vastu otsus maa eraldamise kohta. Rendimaade korraldamise seadus oli maade eraldamise protsessis suunatud poolte kokkuleppe saavutamisele maade eraldamise tingimuste suhtes. Maaseadus aga maade võõrandamisel poolte kokkuleppe võimalust endiste maaomanikega, kellelt maid võõrandati, ei sätestanud.

Maaseadus oli suunatud mõisnikkudele kuulunud suurmaaomandi likvideerimisele läbi suurmaaomandi sundvõõrandamise Eesti Vabariigile. Nii maaseaduse kui ka rendimaade korraldamise seaduse rakendamisel tuli maade ümberjaotamisel ja planeerimisel tagada võõrandatud maade otstarbekohane kasutamine. Erinevalt maaseadusest oli rendimaade korraldamise seaduse § 3 p a alusel maade eraldamisel oluline säilitada ka selle peakoha ühtsus, millest mai eraldati.

Maaseaduse alusel loodud riiklikust maatagavarast anti maaseaduse § 15 kohaselt maad kasutada kas põliseks tarvitamiseks, pikaajaliseks kasutamiseks või lühiajaliseks kasutamiseks. Maaseaduse alusel võõrandatud riiklik maatagavara anti maareformi teostamise määruse § 66 alusel rendile esialgu kuueks aastaks. Kui rentnik nimetatud perioodi jooksul rendilepingut ei rikkunud, läks renditud maaüksus peale rendiaja lõppu rentnikule põliseks pärandatavaks tarvitamiseks. Maaseadus nägi küll ette maade põlise tarvitamise õiguse, jättes samas lahtiseks võõrandatud maade ümberjagamisel maakasutajatele eraldatud maade omandiõiguse küsimuse.<sup>97</sup> 1925. aastal vastu võetud riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks

---

<sup>96</sup> J. Jans. Kogukonna-, asutuste ja erarendimaade korraldamise seadus [I], lk 36.

<sup>97</sup> M. Luts-Sootak. Pre-modern divided ownership in the modern legal history of Estonia. *Legal Pluralism – cui bono?* Tartu 2018, p 108.

andmise seaduse kohaselt võis maaseaduse alusel võõrandatud maadest eraldada põliseks tarvitamiseks ka eluasemekohti. Seaduse § 11 sätestas, et põlise tarvitamise õigusena mõisteti BES §-des 1324-1334 ette nähtud põlist kruntrenti ehk obrokit. Tegemist oli perioodiliselt makstava tasuga maa kasutamise eest. Kruntrenti alusel kasutatav maa ei läinud aga maakasutaja omandisse, vaid kruntrenti alusel anti maa selle kasutajale tähtajatuks kasutamiseks. Kruntrentiõigus läks üle ka maakasutaja pärijatele.<sup>98</sup> Erinevalt maaseadusest, mis võimaldas riiklikust maatagavarast eraldatud eluasememaade tähtajatut põlist tarvitamist, nägi rendimaade korraldamise seaduse § 21 lisaks ette ka eraldatava maa omandiõiguse ülemineku võimaluse väljaostu teel.

Maaseaduse eesmärgiks oli riikliku maatagavara loomine ning suurmaapidamiste asendamine väikemajapidamistega. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse vastu võtmise eesmärgiks oli kaitsta juba tekkinud majapidamisi, kindlustades nende majapidamiste eraldamise senistele maakasutajatele. Nii maaseaduse alusel läbi viidud maareform kui ka rendimaade korraldamise seaduse alusel läbi viidud maade eraldamine olid suunatud maa eraldamisele senistele maakasutajatele. Erinevad olid vaid maade eraldamise protsessid ning maa saamiseks õigustatud isikute kriteeriumid, kui ka isikud, kellelt maid võõrandati. Kuigi rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks ei olnud riikliku maatagavara loomine, tuli ka kogukonna- ja asutuste maade eraldamisel tagada riikliku maatagavara otstarbekohane kasutamine ja planeerimine.

### **1.3. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmine 1928. aastal**

#### **1.3.1. Seaduse muutmise vajadus**

Juba 1926. aastal, varsti pärast rendimaade korraldamise seaduse vastuvõtmist esitasid Riigikogu liikmed O. Kask, kes kuulus Eesti Tööerakonda ja O. Liigand Eesti Rahvaerakonnast<sup>99</sup> Riigikogule kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise ja täiendamise seaduse eelnõu. Liigand tegi samas ettepaneku anda seaduseelnõu maakomisjoni ja see ettepanek võeti nähtava häälteenamusega vastu.<sup>100</sup> 28. veebruaril 1928. oli

---

<sup>98</sup> T. Rennu. Kruntrent ja põlisrent Eestis: ajalooline areng ja tähendus tänapäeval. Magistritöö. Tartu Ülikooli õigusteaduskond. Tartu 2010, lk 30.

<sup>99</sup> Oskar Karl Johann Liigand oli pedagoog ja ajakirjanik, kes oli I-IV Riigikogu koosseisu liige. P. Viljamaa, lk 137.

<sup>100</sup> III Riigikogu 2. istungjärk. Protokoll nr 20 (10) 16.11.1926, lk 372.

aga Vabariigi Valitsusele rendimaade korraldamise seaduse muutmise eelnõu esitanud ka põllutöoministeerium.<sup>101</sup> 18. mail 1928. aastal põllutöoministeeriumi poolt esitatud rendimaade korraldamise seaduse muutmise eelnõu esimesel lugemisel otsustas Riigikogu Kase ja Liigandi esitatud seaduseelnõu arutluselt ära võtta.<sup>102</sup>

Maakomisjoni aruandja A. Schulbach<sup>103</sup> selgitas, et maakomisjon oli Kase ja Liigandi ettepanekuid rendimaade korraldamise seaduse muutmise eelnõu arutamisel osaliselt arvesse võtnud, hilisemad parandusettepanekud olid võimalikud põllutöoministeeriumi poolt esitatud seaduseelnõu edasisel lugemisel Riigikogus. Maakomisjon leidis, et kahe erineva seaduseelnõu arutamine rendimaade korraldamise seaduse muutmiseks ei olnud otstarbekas. Schulbach lisas, et maakomisjonis oli Liigandi ja Kase ettepanek läbivaatamisel, kuid eelnõu kiiret läbivaatamist takistas asjaolu, et Vabariigi Valitsusel puudus ettepaneku osas seisukoht. Hilisemalt takistasid eelnõu läbivaatamist muud asjaolud, mis ei võimaldanud maakomisjonil eelnõud enne Vabariigi Valitsuse poolt esitatud eelnõu esitamist läbi vaadata. Seda, millised asjaolud Kase ja Liigandi eelnõu läbivaatamist maakomisjonis takistasid, Schulbach Riigikogus ei täpsustanud. Pöördumises Riigikogule selgitas Kask, et esitas Liigandiga eelnõu 1926. aastal pärast popsiseaduse jõustumist, kui selgusid rendimaade seaduse esimesed puudused ja vastuolud.<sup>104</sup> 1926. aasta rendimaade seaduse puuduseks oli Liigandi ja Kase arvamuse kohaselt omavalitsuste maade ja erarendimaade korraldamise ühise aluse puudumine. Kaasaegses kirjanduses avaldatud arvamuse kohaselt oleks Liigandi ja Kase seaduseelnõu vastuvõtmine võtnud linnatalude rentnikelt ära neile seadusega tagatud õigused.<sup>105</sup> Rendimaade korraldamise seaduse § 21 kohaselt said maakasutajad eraldatavate maade omanikeks väljaostu teel, linnarendimaadel asunud talude väljaostuhinna aluseks võeti riigimaade hind. Kase ja Liigandi eelnõu võttis aluseks turuhinna. Kaasaegses kirjanduses leiti aga, et kuna talupidajad olid oma maad ostnud, erinevalt linnadest, oleks tulnud linnarentnike soodustamise vältimiseks võtta linna renditalude hinna arvestamise aluseks riigimaade hind. Magistritöö autorile ei ole teada, kuidas toimus talumaade hinna arvutamine Liigandi ja Kase eelnõu kohaselt. Kuna eelnõu eesmärk oli omavalitsuste ja erarendimaade korraldamine ühesugustel alusel, võib eeldada et maade eraldamisel nähti ette ühesugustel alustel arvutatud väljaostuhind nii linnakui ka talumaade rentnikele.

---

<sup>101</sup> Põllutöoministeeriumi kiri Vabariigi Valitsusele nr 2741 28.02.1928. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. 01.03.1928-27.04.1928. ERA. 31.3.1778.

<sup>102</sup> III Riigikogu 6. istungjärk. Protokoll nr 159 (12) 18.05.1928, lk 321-322.

<sup>103</sup> Arnold Paul Schulbach kuulus Eesti Tööerakonda, Asutava Kogu ja Riigikogu I-IV koosseisu liige. P. Viljamaa, lk 231.

<sup>104</sup> III Riigikogu 6. istungjärk. Protokoll nr 159 (12) 18.05.1928, lk 321-322.

<sup>105</sup> M. L. Kaks eelnõu popsiseaduse muutmiseks. Tartu Teataja, 26.11.1926 nr 91, lk 2.

Riigikogu poolt 11. veebruaril 1926. aastal vastu võetud kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seadus võeti vastu 25. mail 1928. aastal. Rendimaade korraldamise seaduse muutmise vajadus oli osalt tingitud tehnilistest põhjustest, aga nähti ka vajadust seni kehtinud seaduse sisuliste põhimõtete muutmiseks.<sup>106</sup> Riigikogu aruandja A. Sculbach selgitas, et maakomisjoni seisukohalt ei tähendanud rendimaade korraldamise seaduseelnõu menetlusse võtmine täiesti uute põhimõtete kehtestamist, mida 1926. aasta rendimaade korraldamise seadus ei sisaldanud, vaid tegemist oli seadusega, mis pidi aitama tõlgendada varasemat 1926. aasta seadust.<sup>107</sup> Rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse vastu võtmisel muudeti kokku 11 paragrahvi. Magistritöös ei käsitleta kõiki rendimaade korraldamise seaduse muutmisseadusega tehtud muudatusi, vaid analüüsitud on just neid muudatusi, mis olid sisuliselt põhimõttelised.

### **1.3.2. Kogukonna maatagavarade laiendamine**

1926. aasta rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 kohaselt ei kohaldunud seadus kogukonna kasutuses olevatele maadele, mis olid kohaliku omavalitsuse ettepanekul ja Vabariigi Valitsuse otsuse alusel ühe aasta jooksul alates rendimaade korraldamise seaduse jõustumisest määratud maatagavaraks linna administratiivpiiride laiendamiseks, suvituskohtade, aedlinna asutamiseks või muude heakorra ülesannete täitmiseks. Rendimaade korraldamise seadus võeti vastu 11. veebruaril 1926. aastal ja avaldati Riigi Teatajas 26. veebruaril 1926. aastal. Põhiseaduse § 54<sup>108</sup> järgi jõustus seadus 8. märtsil 1926. aastal. Sellest tulenevalt pidi Vabariigi Valitsus võtma vastu otsused kohalike omavalitsuste taotluste osas maatagavara määramiseks rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 alusel hiljemalt 8. märtsiks 1927. aastal.

11. novembril 1927. aastal pöördus Tallinna linnavalitsus Vabariigi Valitsuse poole taotlusega kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse muutmiseks.<sup>109</sup> Tallinna linnavalitsuse 23. veebruari 1927. aasta avalduse alusel võttis Vabariigi Valitsus 29. aprillil 1927. aastal kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 alusel

---

<sup>106</sup> Seletuskiri. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. 01.03.-27.04.1928. ERA. 31.3.1778.

<sup>107</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 163 (16) 23.05.1928, lk 488

<sup>108</sup> Põhiseadus § 54: “Kui seaduses eneses muud korda ja tähtaega ei ole ettenähtud, hakkab ta maksma kümnendal päeval peale avaldamist “Riigi Teatajas”.”

<sup>109</sup> Tallinna linnavalitsuse kiri Vabariigi Valitsusele nr 1073. 21.01.1928. – Kirjavahetus Tallinna linnapeaga kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldusseaduse muutmise kohta. 23.01.1928-04.02.1928. ERA.31.5.773.

vastu otsuse Harju maakonna suvituskohtade määramiseks. Seega rahuldab Vabariigi Valitsus Tallinna linnavalitsuse tähtaegselt esitatud taotluse pärast 1926. aasta rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 sätestatud tähtaega. Tallinna linna maade eraldamise vaidlustes kuulusid Harju maakorralduse komisjoni otsuse kohaselt eraldamisele ka need maad, mis olid määratud Tallinna linna suvituskohtadeks vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.04.1927 otsusele. Maakorralduse komisjon põhjendas oma seisukohta sellega, et rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 sätestas üheaastase tähtaja, mille jooksul oli Vabariigi Valitsus õigustatud võtma vastu otsuseid, mis välistasid linnadele kuulunud maade eraldamise rendimaade korraldamise seaduse alusel. Kuna nimetatud tähtaeg möödus 08.03.1927, ei olnud Harju maakorralduse komisjoni arvamuse kohaselt Vabariigi Valitsuse 29.04.1927 otsus kehtiv.<sup>110</sup> Sellest tulenevalt taotles Tallinna linnavalitsus kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmist sellisel kujul, mis võimaldaks Vabariigi Valitsuse 29.04.1927 otsuse täitmist.<sup>111</sup> Vabariigi Valitsuse vastuse kohaselt Tallinna linna 11.12.1927 pöördumisele oli Põllutöoministerium kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise eelnõu koostatud ning eelnõus Tallinna linna seisukohaga arvestatud ning vastuses selgitati, et Tallinna linna tõstatatud küsimust rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 muutmiseks oli eelnõu koostamisel arvestatud. Vastav ettepanek, mis võimaldaks Vabariigi Valitsuse 29.04.1927 otsuse täitmist, oli eelnõusse sisse viidud.<sup>112</sup>

28. märtsil 1928. aastal edastas Viljandi linnavalitsus Linnade Liidu büroole teate Viljandi linnavalitsuse seisukohast kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu muutmise kohta.<sup>113</sup> Vabariigi Valitsuse 23. septembri 1927. aasta otsusega määrati Viljandi järve Viiratsi-poolne maa-ala Viljandi linnavalitsuse taotlusel suvituspiirkonnaks. Sellest tulenevalt ei kuulunud nimetatud maa-ala eraldamisele rendimaade korraldamise seaduse alusel. Viljandi linnavalitsus oli esitanud taotluse Viljandi järve Viiratsi-poolse kalda määramiseks suvituspiirkonnaks enne rendimaade korraldamise seaduse §-s 1 märkuses 1 nimetatud tähtaega, kuid Vabariigi Valitsus võttis vastava otsuse vastu pärast nimetatud tähtaega. Rendimaade korraldamise seadus ega rendimaade korraldamise seaduse elluviimise määrus tagavaramaade taotluste esitamise korda ei reguleerinud. Põhjuseks, miks

---

<sup>110</sup> Tallinna linnavalitsuse kiri Vabariigi Valitsusele nr 13418. 11.01.1927. – Kirjavahetus Tallinna linnapeaga kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldusseaduse muutmise kohta. 23.01.1928-04.02.1928. ERA.31.5.773.

<sup>111</sup> Samas. - Kirjavahetus Tallinna linnapeaga kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldusseaduse muutmise kohta. 23.01.1928-04.02.1928. ERA.31.5.773.

<sup>112</sup> Vastus Tallinna linnapeale nr 697. 04.02.1928. – Kirjavahetus Tallinna linnapeaga kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldusseaduse muutmise kohta. 23.01.1928-04.02.1928. ERA.31.5.773.

<sup>113</sup> Viljandi linnavalitsuse 28.03.1928 pöördumine nr 510. – Kirjavahetus kogukonna-, asutuste ja erarendimaade korraldamise seaduse (nn popsiseaduse) elluviimisega seonduvate raskuste ja nende muutmise kohta. 02.1925-04.1928. ERA.923.1.39.

Vabariigi Valitsus ei jõudnud omavalitsuste esitatud taotlusi suvitusmaade määramise kohta tähtaegselt menetleda, võis olla esitatud taotluste rohkuses. Sellest tulenevalt ei jõudnud Vabariigi Valitsus üheaastase tähtaja jooksul menetleda esitatud taotlusi ning võtta vastu otsuseid, kas omavalitsuste ettepanekud suvituskohtade määramiseks olid põhjendatud.

Seaduseelnõu teisel lugemisel Riigikogus tegi põllutööminister ettepaneku jätta rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 1 märkusest 1 välja Viljandi järve äärsed maa-ala regulatsioon.<sup>114</sup> Põllutööminister oli seisukohal, et nimetatud regulatsiooni lisamine ei olnud vajalik. Viljandi linnale Viiratsi-poolsete kaldaäärsete maade eraldamine rikkunuks seal asuvate majapidamiste ühtsust. Samuti oli põllutööminister arvamusel, et Viljandi linnal puudus vajadus vastava maa eraldamiseks. Lisaks oli vaidlusalune maa-ala tervishoiu kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 23. septembri 1927. aasta otsusega<sup>115</sup> ning vastava regulatsiooni kohaselt ei võinud ilma kohaliku omavalitsuse loata nimetatud maa-ala majandada. Riigikogu liige J. Vain, kes kuulus Eesti Sotsiaaldemokraatlikku Tööliste parteisse selgitas, et Vabariigi Valitsuse 23. septembri 1927. aasta otsusega määrati nimetatud piirkond tervishoiu kaitse alla, mitte ei määratud linna maatagavaraks. Tervishoiukaitse alla määramise eesmärgiks oli tervishoiu tagamine, mitte vaidlusaluse maa-ala Viljandi linnale jätmine ning põllutööministri ettepanek jätta rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkusest 1 välja Viljandi linna maid reguleeriv osa oli seega põhjendamata. Samuti asus Viljandi järve äärsel vaidlusalusel maa-alal vaid neli talu ning nimetatud maa-ala eraldamise alt vabastamine ei rikkunud nende talude majandamist ega ka nende ühtsust.<sup>116</sup> Magistritöö autor nõustub J. Vaini seisukohaga, kuna 1927. aasta Riigi Teatajas nr 87 oli avaldatud vaid Vabariigi Valitsuse otsus Viljandi linna maade tervishoiu kaitse alla võtmise kohta. Otsust Viljandi linna maade suvituspiirkonna määramise kohta rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 alusel 1927. aasta Riigi Teatajas nr 87 avaldatud ei olnud. Samuti ei olnud Riigi Teatajas avaldatud Vabariigi Valitsuse 29.04.1927 otsus Tallina linna maade maatagavaraks määramise kohta.<sup>117</sup> Nii otsus Viljandi linna suvitusmaade määramise kohta kui ka otsus Tallina linna maade maatagavaraks määramise osas võeti Vabariigi Valitsuse poolt vastu pärast 1926. aasta rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 sätestatud tähtaega.

1928. seadusega muudetud § 1 märkus 1 kohaselt ei kuulunud eraldamisele need kogukonna kasutuses olnud maad väljaspool linnade administratiivpiire, mis olid kuni 8. septembrini 1927 Vabariigi Valitsuse otsuse alusel maatagavaraks määratud. Lisaks välistas muudetud § 1 märkus 1 Viljandi järve ümbruses asuva maa-ala eraldamise, mis määrati 23.

---

<sup>114</sup> III Riigikogu 6. istungjärk. Protokoll nr 162 (15) 23.05.1928, lk 451.

<sup>115</sup> Vabariigi Valitsuse otsus 23. septembrist 1927.a. 30.09.1927– RT 1927, 87.

<sup>116</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 162 (15) 23.05.1928, lk 457.

<sup>117</sup> Vt Riigikohtu 09.06.1931 otsust nr 12<sup>II</sup> alapeatükis 2.5.

septembri 1927. aasta Vabariigi Valitsuse otsusega Viljandi linna suvituspiirkonnaks. Tähtaeg 8. september 1927 puudutas eelkõige Tallinna linna maid Pirital ja Harku vallas, sest 1926. aasta seaduse § 1 märkuses 1 nimetatud tähtaja jooksul ei jõudnud Tallinna linn Vabariigi Valitsusele esitada kõiki vajalikke taotlusi, samuti ei jõudnud Vabariigi Valitsus üheaastase tähtaja jooksul Tallinna linna esitatud taotlusi menetleda ning võtta vastu maatagavara määramise otsuseid rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 alusel.<sup>118</sup> Ka seaduse seletuskiri väitis, et seaduses sätestatud tähtajaks ei suutnud Vabariigi Valitsus linnade omavalitsuste esitatud ettepanekute asjaolusid välja selgitada ning neid kinnitada.<sup>119</sup> Riigikogus teisel lugemisel olnud rendimaade korraldamise seaduse eelnõu § 1 märkus 1 sisaldas ka varianti, mis välistas Vao mõisast eraldatud Tallinna linna rendikrundid nr 6, 7, 11 ja Keli heinamaa eraldamise, kuid nimetatud ettepanek jäi Riigikogu poolt vastu võtmata.<sup>120</sup> Kuna Vabariigi Valitsus rahuldas Tallinna linna taotlused osaliselt pärast 1926. aasta rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 sätestatud tähtaega ning viimane otsus tehti Vabariigi Valitsuse poolt 8. septembril 1927, siis sellest tulenevalt sätestati ka rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 1 märkus 1 tähtajaks 08.09.1927.<sup>121</sup> Vabariigi Valitsus võttis elulistest asjaoludest tulenevalt vastu otsused teatud maa-alade maatagavaraks määramise kohta pärast seaduses sätestatud tähtaega. J. Vain oli seisukohal, et kui otsuste eesmärgiks oli välistada teatud maa-alade eraldamine rendimaade korraldamise seaduse regulatsiooni alt, („/.../siis tuli Vabariigi Valitsuse otsustele, kuigi need olid vastu võetud pärast rendimaade korraldamise seaduses sätestatud tähtaega, anda neile seaduslik jõud rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 muutmise.“)<sup>122</sup>

Maakomisjoni aruandja A. Schulbach selgitas muutmise seaduse § 1 märkus 1 arutelul Riigikogus, et kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse vastuvõtmisel 1926. aastal oli § 1 märkuse 1 eesmärgiks välistada nende linnade äärsete maa-alade eraldamine, mida sai hilisemalt suvituskohtadena kasutada. Vabariigi Valitsus ei jõudnud aga seadusest tuleneva üheaastase tähtaja jooksul suvitusmaid määrata. Maakorralduskomisjonid aga Vabariigi Valitsuse otsuseid suvitusmaade määramise kohta, mis tehti põhjaliku kaalutluse tulemusena, kuigi pärast rendimaade korraldamise seaduses sätestatud tähtaega, ei tunnustanud.<sup>123</sup> Riigikogus ei esinenud sisulisi erimeelsusi § 1 märkus 1 muutmise osas ning Vabariigi Valitsuse poolt vastu võetud otsuste tagantjärele seadustamist peeti võimalikuks ja vajalikuks.

---

<sup>118</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 162 (15) 23.05.1928, lk 458.

<sup>119</sup> Seletuskiri. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. 01.03.1928-27.04.1928. ERA. 31.3.1778.

<sup>120</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 162 (15) 23.05.1928 lk, 450.

<sup>121</sup> Samas, lk 457.

<sup>122</sup> Samas, lk 457.

<sup>123</sup> Samas, lk 463.

Arutati seda, millised linnad lisada § 1 märkus 1 loetellu ning milliseks kuupäevaks peaksid otsused vastu võetud olema, kuid sätte muutmise põhimõtete osas vaidlused puudusid. Rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 1 märkus 1 võeti Riigikogus vastu nähtava häälteenamusega.<sup>124</sup> Kuna sätte eesmärgiks oli tagada maakonna omavalitsuste poolt tähtaegselt esitatud taotluste alusel, kuid Vabariigi Valitsuse poolt hilinenult vastu võetud otsuste alusel maatagavaraks määratud maa-alade rendimaade korraldamise seaduse alt välistamine, siis vastav muudatus oli kooskõlas seaduse muutmise eesmärgiga. Muudetud § 1 märkus 1 oli aga maakasutajate arvamuse kohaselt vastuolus põhiseadusega ning vaidlused seoses muudetud kujul § 1 märkus 1 rakendamisega jõudsid välja Riigikohtusse.<sup>125</sup> 1919. aastal alanud maareformi eesmärgiks oli suurmaaomandite likvideerimine ning riikliku maatagavara loomine. Ka rendimaade korraldamise seaduse muutmisel vastu võetud § 1 märkus 1, mis välistas linna maatagavarade eraldamise maakasutajatele, tagas riikliku maatagavara kindlustamiste.

### **1.3.3. Kogukonnamaade eraldamine**

Rendimaade korraldamise seaduse § 2 kohaselt võis maade eraldamist nõuda maaomanik, kogukonna-, asutuste- või eramaade kasutaja. Seaduse § 3 sätestas erandid, mis juhtudel maakasutajal vastav nõudeõigus puudus. Eramaade maakasutaja ei saanud nõuda maade eraldamist, kui tal endal oli olemas või oli riik talle mujal põllumajanduslikku maad kindlustanud või kui maa eraldamine rikkus peakoha edaspidist põllumajanduslikku kasutamist. Samuti puudus eramaade kasutajal õigus nõuda maa eraldamist kui ta oli kohtuotsuse alusel kaotanud maa kasutamise õiguse rendilepingu rikkumise tõttu või kui ta oli kohtu poolt süüdi mõistetud ja karistatud. Rendimaade korraldamise seaduse kohaselt nähti erandid ette vaid eramaade kasutajatele. Kogukonna- ja asutuste maade kasutajatele 1926. aasta seadusega maade eraldamisel piiranguid ei sätestatud.

Rendimaade korraldamise seaduse eelnõu osas esitas oma arvamuse Vabariigi Valitsusele Eesti Maaomavalitsuste Liit.<sup>126</sup> Liit oli seisukohal, et 1926. aasta rendimaade korraldamise seadus kahjustas vallaomavalitsuste huve, kuna § 1 alusel oli maakasutajatel õigus nõuda ka nende maade eraldamist, mis olid vallaomavalitsuste poolt välja renditud valla- ja koolitalude kasutajatele lühiajaliste rendilepingute alusel. Maaomavalitsuste Liit tõi oma pöördumises

---

<sup>124</sup> Samas, lk 464.

<sup>125</sup> Vt alapeatükk 2.5.

<sup>126</sup> Eesti Maaomavalitsuste Liidu pöördumine Riigikogule nr 225. 26.04.1928. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. 01.03.1928-27.04.1928. ERA. 31.3.1778.

välja, et rendimaade korraldamise seaduse muutmise eelnõu lahendamaks kogukonna maade eraldamise küsimuse osaliselt, kuna ei võimaldanud kõikide valla maade korraldamise alt vabastamist. Maaomavalitsuste Liit oli seisukohal, et maade eraldamine omavalitsuste maadest rikkus valdade ühtsust. Sellepärast taotles Maaomavalitsuste Liit rendimaade korraldamise seaduse muutmist nii, et korraldamise alt oleks vabastatud kõik vallaomavalitsustele kuulunud maad.

Seisukohale, et rendimaade korraldamise seadus kahjustas just väiksemate kogukondade, st vallaomavalitsuste huve ja vajab seetõttu muutmist, asus ka Vana-Põltsamaa vallavalitsus.<sup>127</sup> Põltsamaa vallavalitsus oli seisukohal, et kui rendimaade seaduse eesmärgiks oli kogukonnamaaade sundvõõrandamine, siis võis eeldada, et seadusandja pidas silmas eelkõige linnadele kuulunud rendimaid. Vallad ostsid talumaid koolimaadeks ning kuni uue koolivõrkude kava vastuvõtmiseni anti maid ajutiselt rendile. Pärast rendimaade korraldamise seaduse jõustumist hakkasid rentnikud esitama taotlusi koolitalude eraldamiseks. Sellepärast taotles Põltsamaa vallavalitsus vallale kuuluvate koolitalude väljajätmist popsiseaduse § 1 reguleerimisalast. Vastavalt Patküla vallavolikogu arvamusele oli 1926. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seadus vastuolus demokraatliku õigusiõiguse põhimõtetega.<sup>128</sup> Rendimaade korraldamise seadus võimaldas kohalikele omavalitsustele ehk ühiskonnale kuuluvate valla talumaade võõrandamist ning ühiskondliku omandi muutmist ühe isiku omandiks. Vastuseisu sellistest talukohtadest maade eraldamisele põhjendati samuti sellega, et valla talumaad tuli vallaomavalitsustele tulude saamiseks alles jätta.

Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmist taotlesid ka teised vallavolikogud, kuna kehtiv rendimaade korraldamise seadus ei võimaldanud kogukonnamaaade otstarbekat planeerimist. Vallamaad olid ostetud kogukonna liikmete toetusel endistelt mõisnikelt. Rendimaade korraldamise seaduse alusel taotlesid maade eraldamist ka need rentnikud, kes ei olnud vallakogukonna liikmed, ei olnud osalenud maade soetamise protsessis ning olid sõlminud rendilepingud vahetult enne rendimaade korraldamise seaduse jõustumist. Samuti oli vallakogukonna maid vaja koolide ning vallaasutuste maaga varustamiseks.<sup>129</sup> Kabala vallavolikogu heitis 1926. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seadusele ette seaduse rakendamise laia mõjuala.<sup>130</sup> Seaduses puudusid sätted, mis oleksid välistanud valla kinnisvara võõrandamise. Samuti ei eristanud seadus seda, mida loeti renditaluks ning kas selle

---

<sup>127</sup> Vana-Põltsamaa vallavolikogu 16.02.1927 koosoleku protokoll nr 7. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. 01.03.1928-27.04.1928. ERA. 31.3.1778.

<sup>128</sup> Patküla vallavolikogu 26.01.1928 koosoleku protokoll nr 2. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. 01.03.1928-27.04.1928. ERA. 31.3.1778.

<sup>129</sup> Tsooru valla volikogu 30.07.1927 koosoleku protokoll nr 5. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. ERA. 31.3.1778. 01.03.1928-27.04.1928.

<sup>130</sup> Kabala vallavolikogu 13.02.1928 koosoleku protokoll nr 12. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. ERA. 31.3.1778. 01.03.1928-27.04.1928.

mõiste alla kuulusid ka kooli või muud üldises kasutuses olevad maad, mis olid valdadele vajalikud neile seadusega pandud ülesannete täitmiseks.

Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse muutmisseaduse ettevalmistamisel lähtuti Maa Omavalitsuste Liidu ning vallaomavalitsuste poolt esitatud seisukohtadest. Seaduse muutmise eesmärgiks pidi olema kogukonnamaade otstarbekam planeerimine. Eesmärgi saavutamiseks tuli ette näha erandid maade korraldamisel nendele kogukonna- ja asutusemaade rentnikele, kes olid sõlminud rendilepingud teenistus- ja ametiasutuskohtade ning avalike algkoolide võrku arvatud maade kasutamiseks. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse teisel lugemisel 23. mail 1928. aastal loeti Riigikogus ette seaduseelnõu § 3. Eelnõu § 3 p 2 p-de a ja b kohaselt ei olnud maade korraldamise taotlemise õigust kogukonna- ja asutuste maade kasutajal, kui ta kasutas seda maad teenistusetasuna, ametiasukohana, või kui maakorralduse komisjon tunnustas selle maa tarvilikuks ametnikkude ja teenijate maaga varustamiseks ametiasukohas, ja kui kasutajal ei ole sellel maa-alal oma eluhoonet, samuti siis kui tema käes kasutada olev maa oli avalikkude algkoolide võrku arvatud koolikoht. Eelnõu arutamisel Riigikogus § 3 p 2 p-de a ja b üle diskussioone ei toimunud ning § 3 p 2 p a ja p b võeti muutmata kujul vastu.

Kogukonnamaade otstarbekama kasutamise ja planeerimise tagamiseks otsustati rendimaade korraldamise seaduse muutmisel täiendada ka rendimaade korraldamise seaduse § 2. 1926. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seaduse § 2 p b alusel võisid maade korraldamist nõuda kõik kogukonna- ja asutuste maade kasutajad, olenemata sellest, mitu iseseisvat majapidamist maakasutajal oli. Kogukonnamaade otstarbekamaks planeerimiseks sätestati 1928. aastal piirang ka § 2 p-s b, mille kohaselt oli kogukonna- või asutuste maade kasutajal õigus nõuda maade eraldamist ainult ühe majapidamise kohta vaatamata sellele, kas majapidamist moodustavaid maid kasutati ühe või mitme iseseisva rendilepingu alusel. Seaduseelnõu teisel lugemisel Riigikogus § 2 p-i b vastuvõtmise osas vastuväiteid ega parandusettepanekuid ei esitatud. Sätte vajadus tulenes asjaolust, et sageli sõlmiti maakasutajatega kogukonnamaade kasutamiseks üks või mitu eraldiseisvat rendilepingut. Tavapäraselt sõlmiti maakasutajaga üks rendileping majapidamise kasutamiseks ning eraldiseisvad rendilepingud majapidamisest lahus olevate heina- ja karjamaade kasutamiseks.<sup>131</sup> Eraldiseisvate rendilepingute alusel kasutatavate heinamaadega seotud vaidlused olid jõudnud Riigikohtusse juba 1927. aastal.<sup>132</sup> Niisiis oli tegemist

---

<sup>131</sup> Seletuskiri. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. 01.03.1928-27.04.1928. ERA. 31.3.1778.

<sup>132</sup> Riigikohtu lahendeid seoses eraldiseisvate heinamaatükkidega on analüüsitud töö peatükis 2.1.3.

seadusemuudatusega, millega püüti lahendada praktikas vaidlusi põhjustanud olukordi, mis tulenesid rendimaade korraldamise seaduse algsetest normidest.

Rendimaade korraldamise seaduse muutmisega piirati teenistus- ja ametikohtade ning avalike algkoolide võrku arvatud maade kasutajate maa eraldamise nõudeõigust. Koolimaade väljarentimisega vaidlused jõudsid riigikohtusse 1928. aastal just enne rendimaade korraldamise seaduse muudatuste vastu võtmist.<sup>133</sup>

Vastu võetud seadusemuudatused tagasid kogukonna- ja asutuste maade otstarbekama kasutamise piirates kogukonna- ja asutuste maade eraldamist. Samas aga piiras seadus kogukonna- ja asutuste maade ning eramaade kasutajate õigust nõuda maade eraldamist erinevalt. Kogukonna- ja asutuste maade kasutajatele ei laienenud piirang, mis muutmisseaduse § 3 p b alusel piiras erarendimaa kasutaja õigust nõuda tema kasutatud maa eraldamist: jõustunud kohtuotsus rendilepingu lõpetamisest lepingutingimuste täitmatajätmise pärast.

### **1.3.4 Maa eraldamise välistamine rendilepingu rikkumisel ja kohtuliku karistatuse puhul**

Rendimaade korraldamise seaduse 1926. aasta redaktsiooni § 3 p b kohaselt puudus eramaade kasutajal õigus nõuda maade eraldamist selle seaduse alusel, kui tema suhtes oli rendilepingu rikkumise tõttu jõustunud kohtuotsus rendilepingu lõpetamise kohta. Vastavalt rendimaade korraldamise seaduse § 3 p-le c puudus eramaade kasutajal õigus nõuda maade eraldamist ka juhul, kui ta oli kohtu poolt süüdi mõistetud ja karistatud. Kogukonna- või asutuste maade kasutajatele vastavat piirangut maade eraldamisel 1926. aasta rendimaade korraldamise seadus ei sätestanud.

Nimetatud küsimuse lahendamiseks pöördus Eesti Linnade Liit siseministeeriumi poole 1926. aasta oktoobris, kui rendimaade korraldamise seadus oli juba jõustunud.<sup>134</sup> Linnade liidu pöördumises viidati asjaolule, et 1926. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seaduse § 3 p b kohaldus ainult eramaade kasutajatele ning kogukonnamaade kasutajatele vastava erandi kehtestamata jätmine oli põhjendamata. Linnade liit oli seisukohal, et rendimaade korraldamise seadus vajab muutmist ning seaduse muutmisel tuli § 3 p-s b sisaldunud piirang kehtestada ka kogukonnamaade kasutajatel.

Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse teisel lugemisel Riigikogus oli samast asjast rääkinud ka Eesti Tööerakonda kuulunud O. Kask. Kask

---

<sup>133</sup> Riigikohtu lahendeid seoses koolimaade väljarentimisega on analüüsitud töö peatükis 2.3.3.

<sup>134</sup> Eesti Linnade Liidu 14.10.1926 pöördumine nr 336. – Kirjavahetus kogukonna-, asutuste ja erarendimaade korraldamise seaduse (nn popsiseaduse) elluviimisega seonduvate raskuste ja nende muutmise kohta. 02.1925-04.1928. ERA.923.1.39.

juhtis tähelepanu sellele, et rendimaade korraldamise seaduse kehtivas redaktsioonis § 3 p b ja p c sätestatud põhimõtte ei kehtinud kogukondade maadel asuvate maakasutajate suhtes. Kask oli seisukohal, et kui seadusandja oli piiranud popside õigusi teatud juhtudel nõuda eramaadel asuvate kruntide eraldamist, siis pidid samasugused piirangud kehtima ka kogukonnamaade kasutajate suhtes. Kask tegi ettepaneku täiendada § 3 p 2 ja näha ette samasugused maade eraldamise nõudeõiguse piirangud ka kogukonna maade kasutajatele: kui nende suhtes oli rendilepingu rikkumise tõttu jõustunud kohtuotsus rendilepingu lõpetamise kohta või kui maakasutaja oli kohtu poolt süüdi mõistetud ja karistatud.<sup>135</sup> Riigikogu liikme J. Vaini arvamusel kohaselt ei olnud otstarbekas, et maakasutajad, kes olid kohtulikult karistatud, kaotasid õiguse nõuda maade eraldamist kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse alusel. Vaini arvates piiras säte parandusettepanekus toodud kujul nii süüdlase kui ka tema pärijate maa eraldamise nõudeõigust ning sellised piirangud tuli kaasaegsetest seadustest kaotada nii eramaade kui ka kogukonna maade kasutajate suhtes.<sup>136</sup> Arvamusele, et kõikidele maasaajate kohta tuli vastu võtta ühesugused normid, asus J. Vain juba 1925. aastal, kui Riigikogus oli lugemisel rendimaade korraldamise seaduse eelnõu.<sup>137</sup> Olles maakomisjoni aruandja, selgitas Vain, et maakomisjonis oli nimetatud küsimus küll arutlusel olnud, kuid maakomisjon otsustas teha vahet ühelt poolt eramaade ning teiselt poolt kogukonna- ja asutuste maade kasutajatel. J. Vain ise maakomisjoni seisukohaga ei nõustunud. Rendimaade korraldamise seaduse vastuvõtmisel aga vaidlusaluses sättes sisaldunud põhimõtte, millega piirati eramaade kasutajate õigust nõuda maade eraldamist tulenevalt jõustunud kohtuotsusest, parlamentaarseid diskussioone sellisel kujul ei põhjendanud nagu rendimaade korraldamise seaduse § 3 p-de b ja c muutmine.

Muutmisseaduse eelnõu kolmandal lugemisel oli põllutööminister O. Köster<sup>138</sup> seisukohal, et piirang, mille kohaselt kogukonnamaade kasutajad kaotasid õiguse nõuda maade eraldamist juhul, kui nad olid kaotanud maa kasutamise õiguse rendilepingu rikkumise tõttu, ei olnud õigustatud linna- ja kogukonna maade kasutajate suhtes. Arvestada tuli asjaoluga, et linnaservades asusid vaesemad inimesed ning kui neilt oleks ära võetud võimalus nõuda maade eraldamist, siis oleks tekkinud küsimus, kuhu oleks pidanud need maakasutajad minema. Nõnda oleks popside küsimus jäänud ikkagi lõpuni lahendamata. J. Vain oli seisukohal, et kogukonnamaade ja eramaade kasutajaid tuli kohelda võrdselt ning vastavad piirangud oleks tulnud kaotada ka eramaade kasutajate suhtes.<sup>139</sup>

<sup>135</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 163 (16) 23.05.1928, lk 485.

<sup>136</sup> Samas, lk 485.

<sup>137</sup> II Riigikogu 9. istungjärk protokoll nr 298 (46) 17.12.1925, lk 2066.

<sup>138</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 166 (19) 25.05.1928, lk 633-634. Eramaade kasutajate suhtes kohtuotsuse alusel maakasutamise õiguse kaotamise piirangu muutmist riigikogu ei arutanud.

<sup>139</sup> Samas.

K. Päts selgitas, et parandusettepanek, mille kohaselt ei olnud maa eraldamise nõudeõigust nendel kogukonnamaade kasutajatel, kes olid kohtuotsuse alusel lepingutingimuste täitmata jätmise tõttu maa kasutamiseõiguse kaotanud, oleks pidanud sisalduma juba 1926. aastal vastu võetud seaduses. Rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse vastuvõtmise ajaks ei olnud O. Kase parandusettepanek Pätsi arvates enam asjakohane. Maade eraldamise taotluste esitamise tähtaeg oli parandusettepaneku esitamise ajaks möödunud<sup>140</sup> ning maade eraldamise taotlusi enam vastu ei võetud. Seega ei omanud tähtsust, kas maakasutaja oli kohtuotsuse alusel maa kasutamise õiguse kaotanud või mitte. Kuna parandusettepanek oli esitatud hilinenult, tegi K. Päts ettepaneku jätta vastu võtmata O. Kase parandusettepanek.<sup>141</sup>

Põllutööminister esitas ettepaneku jätta vastu võtmata riigikogu liikme Kase ettepanek rendimaade korraldamise seaduse § 3 p 2 täiendamise kohta. Põllutööministri ettepanek jätta seaduseelnõust välja punktid, mille kohaselt oleks kogukonnamaade kasutajal puudunud maa eraldamise nõudeõigus, kui ta oli maakasutamise õiguse tulenevalt rendilepingu rikkumisest kohtuotsuse alusel kaotanud või kui ta oli kohtulikult süüdi mõistetud, kiideti heaks häälteenamusega.<sup>142</sup>

Riigikogu poolt 25. mail 1928. aastal vastu võetud kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seadus ei näinud kogukonna- ja asutuste maade kasutajate suhtes ette samasuguseid piiranguid, nagu need kehtisid eramaade kasutajatele. Rendimaade korraldamise seaduse muutmisel jäeti seadusest välja § 3 p 2 parandusettepanekud, mis välistasid maa eraldamise nõudeõiguse nendel kogukonnamaade kasutajatel, kes olid kohtuotsuse alusel kaotanud maa kasutamise õiguse või olid kohtulikult karistatud. Rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 3 lg 1 p b alusel jäi aga kehtima erand nende eramaade kasutajate suhtes, kes olid kaotanud maa kasutusõiguse rendilepingu rikkumise tõttu. Kogukonna- ja asutuste maade kasutajatele kitsenduste kehtestamata jätmist maade korraldamise nõudmise suhtes võib autori arvates põhjendada põllutööministri parlamentaarsetes diskussioonides esitatud seisukohaga. Rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks oli tagada maakasutajatele nende käes seni kasutada olnud maad ning ei olnud otstarbekas piirata vaesemate maakasutajate maa eraldamise nõudeõigust tulenevalt maakasutaja suhtes jõustunud kohtuotsustest, mis oleks omakorda kaasa toonud maata jäänud popside probleemi. Nii maaseaduse kui ka rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks oli maareformi käigus väikemaapidamiste loomine ning maa jagamine selle tegelikele kasutajatele.

---

<sup>140</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 17: „Isikud, kes käesoleva seaduse alusel maade korraldamist soovivad ja kel seda õigus nõuda (§ 2), annavad sellekohase palve kohaliku korralduskomisjoni esimehele ühe aasta jooksul arvates käesoleva seaduse jõustumise päevast.“

<sup>141</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 166 (19) 25.05.1928, lk 636-637.

<sup>142</sup> Samas, lk 638.

Rendimaade korraldamise seaduse muutmisel käesolevas alapunktis analüüsitud parandusettepanekute vastu võtmata jätmine aitas selle eesmärgi täitmisele autori arvamuse kohaselt igati kaasa. Asjaolu, et rendimaade korraldamise seaduse muutmisel jäi seadusesse säte, mille kohaselt eramaade kasutajatel puudus õigus nõuda maade eraldamist, kui maa kasutaja oli kohtuotsuse alusel kaotanud maakasutamise õiguse lepingutingimuste täitmata jätmise tõttu, võib põhjendada K. Pätsi seisukohaga. Kuna maade eraldamise taotlusi muutmiseseaduse vastuvõtmise ajal korralduskomisjonid enam vastu ei võtnud, võib olla see põhjuseks, miks nimetatud piirangut muutmiseseaduse vastuvõtmisel ei kaotatud.

### **1.3.5. Maakorralduskomisjonide varasemate otsuste tühistamine**

Rendimaade korraldamise seaduse muutmisel täiendati seni kehtinud rendimaade korraldamise seaduse redaktsiooni §-ga 20<sup>2</sup>. 1926. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seaduse § 18 ja 1928. aasta rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 20 kohaselt oli korraldamisele määratud maade eraldamise protsessi läbiviimine suunatud maaomaniku ja maakasutaja omavahelisele kokkuleppele maade eraldamise tingimuste suhtes. Rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 20<sup>2</sup> sätestas, et kui maade eraldamine ei toimunud poolte kokkuleppel või maaomaniku nõudmisel ja maaomanik või maakasutaja esitas kolme kuu jooksul pärast 1928. aasta rendimaade korraldamise muutmise seaduse jõustumist maa korralduskomisjonile maa eraldamise taotluse, siis tühistas maakorralduskomisjon enne 1928. aasta seaduse jõustumist kogukonna- või asutuste maade eraldamise osas tehtud otsused. Tühistamisele kuulusid otsused, mis olid tehtud muutmise seaduse §-s 1 märkus 1 nimetatud maade kohta, mis nüüd ei kuulunud eraldamisele Vastavalt Vabariigi valitsuse otsusele. Tühistati ka rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 3 p-s 2 nimetatud kogukonnamaade eraldamise osas tehtud varasemad otsused. Lisaks kuulusid tühistamisele otsused, mille alusel otsustati kogukonna maade kasutajatele eraldada mitu iseseisvat majapidamist, kuna rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 2 p 2 alusel kuulus kogukonna maade kasutajale eraldamisele vaid üks majapidamine olenemata sellest, kas maid kasutati ühe või mitme rendilepingu alusel.

Rendimaade korralduse seaduse täiendamise ja muutmise otsustamine oli Riigikogus arutlusel ajal, kui 1926. aasta rendimaade korraldamise seaduse alusel teostatud maade eraldamise protseduur ei olnud veel lõppenud. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse elluviimise määruse § 11 kohaselt kuulusid kaebused kohaliku korralduskomisjoni otsuste peale lahendamisele maakorralduskomisjonis ning maa eraldamise

taotluse protsess lõppes rendimaade korraldamise seaduse alusel nõutud maa eraldamisega maakasutajale. Sellest tulenevalt oli rendimaade korraldamise seaduse alusel maa eraldamise protsess lõpetatud, kui maakasutaja oli saanud selle maa, mida ta oli õigustatud saama. Põllumeeste Kogusse kuulunud Riigikogu liige O. Pukk selgitas, et seega ei olnud maakorralduse komisjoni otsuse puhul tegemist lõplike otsuste tühistamisega, vaid seadus sekkus küsimustesse, mis olid alles otsustamisel, kuna nii maakorralduse seadus kui rendimaade korraldamise seadus olid maade eraldamise otsustusprotsessis omavahel seotud.<sup>143</sup> Rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 20<sup>2</sup> eesmärgiks oli vastavalt Riigikogus toimunud eelnõu teisel lugemisel K. Pätsi esitatud arvamusele tagada rendimaade korraldamise seaduse muutmise taotletud muudatuste rakendamine praktikas. Kui muudetud seaduse kehtestamisel oleks jäänud kehtima maakorralduskomisjonide varasemad otsused, ei oleks muutmisseadusel mõtet olnudki.<sup>144</sup> Maakomisjoni aruandja A. Schulbach nimetas §-i 20<sup>2</sup> koguni muutmisseaduse selgrooks<sup>145</sup>, mille vastu võtmata jätmisel puudus rendimaade korraldamise seaduse muutmise seadusel igasugune mõte. Sätte vastu võtmata jätmise oleks kaasa toonud rendimaade korraldamise seaduse muudatustega planeeritud uuenduste tühistamise.<sup>146</sup> Schulbach kritiseeris Liigandi ja Kase seaduseelnõu vastu võtmata jätmist juba varem, sest 1928. aastal arutlusel olnud rendimaade korraldamise seaduse muutmise eelnõuga oldi sisuliselt juba hiljaks jäädud. Sellest tulenevalt oligi vaja maakorralduskomisjonide varasemad otsused tühistada.<sup>147</sup>

K. Päts juhtis seaduseelnõu kolmandal lugemisel Riigikohus tähelepanu sellele, et § 20<sup>2</sup> vastuvõtmine oli juriidiliselt problemaatiline, kuna tõi kaasa ametiasutuste varasemate otsuste muutmise ning täiendamise. 1926. aasta seaduse alusel olid isikud omandanud subjektiivse õiguse nõuda maade eraldamist ning rendimaade korraldamise seadus pidi vahet tegema, millised rendimaade korraldamise seaduse alusel tekkinud õigused isikutelt seadusemuudatusega ära võetakse ning millised alles jäetakse. Päts oli seisukohal, et kehtivat õigust sai küll muuta uue seadusega, kuid rendimaade korraldamise muutmise seaduseelnõus sisalduva § 20<sup>2</sup> vastuvõtmine riivas seni kehtinud rendimaade korraldamise seadusest tulenenud isikute subjektiivseid õigusi. § 20<sup>2</sup> vastuvõtmisel tuli tähelepanu pöörata sellele, et sätte mõju oli tõenäoliselt kaugeleulatuv ning tagasiulatuva mõjuga sätet tuli pidada pretsedendiks, mis ohustas Eesti Vabariigi õiguskorda.<sup>148</sup> Vastava sätte vastuvõtmisel tuli arvestada sellega, et nii kohtute kui ka valitsusasutuste tehtud otsuseid oli võimalik edaspidi muuta või tühistada

<sup>143</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 165 (18) 24.05.1928, lk 534.

<sup>144</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 166 (19) 25.05.1928, lk 644.

<sup>145</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 165 (18) 24.05.1928, lk 534.

<sup>146</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 166 (19) 25.05.1928, lk 646.

<sup>147</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 165 (18) 24.05.1928, lk 534.

<sup>148</sup> III Riigikogu 6. istungjärk protokoll nr 166 (19) 25.05.1928, lk 645.

hilisemate seadustega. K. Päts oli seisukohal, et Riigikogul puudus pädevus uute seadustega tunnistada kehtetuks valitsuse otsuseid, mis olid vastu võetud kookõlas varasemalt kehtinud õigusaktidega. Samas möönis Päts, et rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 20<sup>2</sup> oli olulise tähtsusega, mille vastu võtmata jätmine oleks tühistanud seaduse muudatusega taotletavad uuendused.<sup>149</sup>

Samuti asus põllutööminister rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu kolmandal lugemisel seisukohale, et kui vaidlusalune § 20<sup>2</sup> lükataks tagasi, võrduks see seaduseelnõu tagasilükkamisega tervikuna. Vaidlusaluse sätte vastu võtmata jätmisel oleks tulnud põllutööministeeriumil lähtuda seni kehtinud 1926. aastal vastu võetud kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse redaktsioonist.<sup>150</sup> Tagamaks Vabariigi Valitsuse otsuste alusel määratud suvitusmaade eraldamata jätmise, kogukonna- ja asutuste maade otstarbekam planeerimine ning kooli maade alles jätmise vallaomavalitsustele, oli vajalik vastu võtta rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 20<sup>2</sup>.

Rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu algvariant ega ka seletuskiri §-s 20<sup>2</sup> sätestatud põhimõtet ning selle vastuvõtmise eesmärki ei sisaldanud. Samuti ei selgunud Riigikogu istungjärkude protokollide ega parlamentaarsete diskussioonide põhjal, kelle poolt koostatud parandusettepaneku alusel § 20<sup>2</sup> Riigikogus arutlusele tuli. Kuna maakasutajad §-ga 20<sup>2</sup> rahul ei olnud ning pidasid sätet põhiseadusega vastuolus olevaks, jõudsid §-ga 20<sup>2</sup> seotud vaidlused välja Riigikohtusse.<sup>151</sup> Riigikohus selgitas, et kuigi 1926. aasta seadusega said maakasutajad ja rentnikud õiguse nõuda kasutatavate maade eraldamist ja kuigi maakorralduskomisjonid olid otsused juba teinud, pidas seadusandja vajalikuks üldistes huvides need õigused teatud liiki maade kasutajatelt ära võtta.<sup>152</sup> Magistritöö autor leiab, et 1928. aasta rendimaade korraldamise seaduse muudatused ei olnud vastuolus rendimaade korraldamise seaduse eesmärkidega. Muudatused võimaldasid kogukonna- ja asutuste maade otstarbekamat planeerimist ning tagasid rendimaade korraldamise seaduses sätestatud eesmärkide elluviimise.

---

<sup>149</sup> Samas, lk 645.

<sup>150</sup> Samas, lk 647-648.

<sup>151</sup> Riigikohtusse jõudnud vaidlusi seoses korralduskomisjonide varasemate otsuste tühistamisega on analüüsitud alapeatükis 2.5.

<sup>152</sup> Vt Riigikohtu 09.06.1931 otsust nr 12<sup>II</sup> alapeatükis 2.5.

## **2. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse rakendamine Riigikohtu administratiivosakonna praktikas**

### **2.1. Rendilepingu alusel kasutatava maa eraldamine**

#### **2.1.1. Rendilepingu eristamine töölepingust**

Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse § 1 alusel kuulusid eraldamisele renditalud, väikemaapidamised ja väikemajapidamised, mida ei kasutatud töölepingu alusel. Sellest tulenevalt oli olulise tähtsusega eristada seda, milline oli maakasutaja ja maaomaniku vaheline õigussuhe maa kasutamise osas. Kui maa kasutamise õiguslikuks aluseks oli mitte rendi-, vaid hoopis teenistus- või tööleping, välistas see maakasutaja õiguse nõuda maa eraldamist rendimaade korraldamise seaduse alusel. Pärast rendimaade korraldamise seaduse muutmist 1928. aastal puudus õigus nõuda maade eraldamist ka kogukonna- ja asutuste maade kasutajatel, kui maa kasutamise aluseks oli teenistussuhe. Töö- ja rendilepingu eristamise vajadusele oli tähelepanu juhitud juba Riigikohtu tsiviilosakonna 1925. aasta lahendis nr 78<sup>153</sup> – siis küll Liivimaa talurahvaseaduse kontekstis, mille kohaselt ei saanud rendimakseid tasuda tööga. Allajärgnevalt analüüsitud Riigikohtu administratiivosakonna seisukohad Riigikohtu tsiviilosakonna 1925. aasta lahendis nr 78 toodud seisukohtadega ei kattunud, kuna kaebuste lahendamisel lähtuti juba rendimaade korraldamise seadusest, mitte enam Liivimaa talurahvaseaduses toodud põhimõtetest, millele tugines lahendis nr 78 kaebuse esitaja. Riigikohtu tsiviilosakond asus aga lahendis nr 78 seisukohale, et BES § 4033 kohaselt võis rendi hind seista rahas või muudes asendatavates asjades, milleks sai lugeda ka rendi tasumist tööga. Lahendist nr 78 omas rendimaade korraldamise seaduse rakendamisel tähtsust aga asjaolu, et tegemist oli kindlaks määratud tööpäevade arvuga. Riigikohtu tsiviilosakonna otsuse kohaselt loeti rendi tasumist tööpäevadega töölepingu tundemärgiks. Asjaolude kohaselt oli H. Saks põllutöeline, kes tegi igal suvel H. Lutsu talus 60 tööpäeva. Tööpäevade eest anti Saksale aastaringseks kasutamiseks korter. Saksa selgituste kohaselt oli ta maa rentnik, mitte tööline. Riigikohus asus seisukohale, et tegemist ei olnud mitte maakasutamise lepingu, vaid töö- ehk teenistuslepinguga. Kuna tegemist oli avaldatud kohtuotsusega, võis see olla üheks põhjuseks, mis julgustas maaomanikke pöörduma Riigikohtusse töö- ja rendilepingu eristamise vaidlustega.

---

<sup>153</sup> See otsus oli avaldatud: 1925. aasta Riigikohtu otsused. Õiguse väljaanne. 1925, lk 143-145.

20. detsembri 1927. aastal arutas Riigikohtu administratiivosakond kohtuasja nr 867<sup>154</sup> Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Matteus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist ning popsikoha väljamõistmist põliseks kasutamiseks rendimaade korraldamise seaduse § 2 p c alusel. Riigikohus selgitas, et rendimaade korraldamise seaduse § 2 p c alusel võis seaduse §-s 1 nimetatud maade korraldamist taotleda eramaade kasutaja, kui tal on eraldatava maa peal oma eluhoone või kui tema või ta eelkäijad, kellelt ta maa kasutamise õiguse omandas või päris, on uudismaana üles harinud vähemalt poole kasutada olnud põllumaast. Nimetatud eeldused antud asjas tõendamist ei leidnud. Samuti arvestas Riigikohus kaebaja varasemaid selgitusi valla korralduskomisjoni koosolekul, mille kohaselt anti talle Räägo talu maadest üks vakamaa põllumaad kasutamiseks töölepingu alusel. Sellest tulenevalt nõustus Riigikohus Maakorralduse Peakomisjoni otsusega ning jättis kaebuse rahuldamata, kuna maakasutaja ja maaomaniku vahel puudus kehtiv rendileping ning maad kasutati töölepingu alusel. Kaasusest selgub, et kuigi rendimaade korraldamise seadus välistas maa kasutaja õiguse nõuda maade eraldamist, kui maad kasutati töölepingu alusel, esitasid siiski ka isikud, kes kasutasid maad töölepingu alusel, taotlusi maade eraldamiseks rendimaade korraldamise seaduse alusel.

Järgnevalt analüüsitakse Riigikohtusse jõudnud vaidlusi, milles maaomanikud asusid seisukohale, et maad kasutati töölepingu, mitte rendilepingu alusel, sest maa kasutamise eest tasuti renti tööpäevadega. Kaebuste esitamise eesmärgiks oli välistada maa kasutaja õigus nõuda maade eraldamist.

27. jaanuari 1928. aasta lahendis nr 219<sup>155</sup> arutas Riigikohus Libe kaebust Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Nurgale maa eraldamise asjas. Esitatud kaebuses väitis Libe, et tema ja Nurga vahel oli eraldamisele kuulunud maa kasutamiseks sõlmitud mitte rendileping, vaid hoopis teenistus- või tööleping BES § 4172 alusel. Libe viitas seejuures Riigikohtu tsiviilosakonna 1925. aasta lahendile nr 78. Riigikohus asus seisukohale, et viidatud lahend ei olnud Libe ja Nurga vaidluses asjakohane, kuna lahend käis vaidluse kohta, kus maa kasutamise õigus tekkis tähtajalise töölepingu alusel, samuti elas maakasutaja viidatud lahendi nr 78 kohaselt tööandja eluruumides. Lahendi nr 219<sup>1</sup> asjaolude kohaselt oli aga Nurk Matsi talu maade kasutamise eest teinud teatud arvu tööpäevi, samuti oli ta nimetatud maaüksusele rajanud oma eluhooned. Sellest tulenevalt jättis Riigikohus kaebuse rahuldatama ja selgitas, et Nurk ei olnud Libe tööline teenistuslepingu alusel, vaid maakasutaja-rentnik. Rendilepingu ja töölepingu eristamisel tuli lähtuda maa kasutamise eesmärgist. Asjaolu, et maa kasutamise eest tehti maaomaniku talus tööpäevi, ei muutnud rendilepingut teenistus- või töölepinguks. Lisaks

---

<sup>154</sup> RKA0o 20.12.1927 (867<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.97. Adam Matteuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Räägo“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>155</sup> RKA0o 27.01.1928 (219<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Peeter Libe revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Jakob Nurgale „Matsi“ talust maa eraldamise asjas.

tõi Riigikohus antud lahendis välja, et rendi tasumist tööga oli võimalik igal ajal ümber arvutada rahaliseks kohustuseks. Otsuses nr 219<sup>1</sup> toodud seisukohale viitas Riigikohtu administratiivosakond ka oma hilisemastes lahendites nr 489<sup>156</sup> ja 659<sup>1,157</sup> kus samuti vaieldi töö- ja rendilepingu eristamise üle, kui maa kasutamise eest tasuti tööga.

Lahendis nr 448<sup>158</sup> jättis Riigikohtu administratiivosakond rahuldamata Lauki kaebuse Võru Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tigasonile Paremetsa talust maa eraldamise asjas. Ka siin oli vaidluse all küsimus, kas Paremetsa maaüksust kasutati rendi- või töölepingu alusel.<sup>159</sup> Vastavalt Maakorralduse Peakomisjoni otsusele oli Tigasonil õigus nõuda Laukile kuulunud Paremetsa talust maade eraldamist. Otsuse põhjenduses ütles Maakorralduse Peakomisjon, et kuigi maa kasutamise eest tasuti tööpäevadega, ei muutnud see asjaolu rendilepingut töölepinguks, kuna tõendamata oli, et Tigason oleks olnud palgatud Lauki tööliseks ning maad anti kasutamiseks töö eest. Riigikohus nõustus Maakorralduse Peakomisjoni seisukohaga, kuna kaebaja ei olnud esitanud tõendeid selle kohta, et Tigason oli palgatud Paremetsa tallu tööliseks, kuigi oli kohustatud maa kasutamise eest tööpäevi tegema. Riigikohus kordas oma varasemat seisukohta, mille kohaselt ainuüksi tööpäevade tegemine ei tõendanud töölepingust tuleneva õigussuhte olemasolu.

23. novembril 1928. aastal arutas Riigikohtu administratiivosakond lahendis nr 662<sup>160</sup> Orro kaebust Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale. Komisjon oli jätnud rahuldamata tema kui maaomaniku kaebuse, mille ta oli toetanud väitele, et Kasak oli tema talu sulane, kes sai Küti talust eluaseme ning maa töötasuna. Sellest tulenevalt ei kuuluvat Kasaku kasutusel olnud maa rendimaade korraldamise seaduse § 1 p c alusel Kütti talust eraldamisele. Maakorralduse Peakomisjon leidis aga, et asjaolude kohaselt oli tõendamata, et maaomaniku ja Kasaku vahel oleks olnud sõlmitud tähtajaline tööleping. Lisaks ütles Maakorralduse Peakomisjon oma otsuse põhjenduses, et maa rentimise eest tasumist päevatööga ei saanud käsitada töölepinguna maaomaniku ja rentniku vahel. Riigikohus nõustus Maakorralduse Peakomisjoni seisukohaga, kuna tõendamata oli asjaolu, et Kasak oli Küti talu sulane. Kaebus jäeti rahuldamata.

---

<sup>156</sup> RKAoo 26.10.1928 (489<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Jaan Päärsoni esindaja vandeadvokaadi abi Jaan Trallo revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Sigaste nr. 33“ talust Peeter Tischlerile maa eraldamise asjas.

<sup>157</sup> RKAoo 09.11.1928 (659<sup>1</sup>) - ERA.1356.2.99. Jaan Punmanni esindaja vandeadvokaat Theodor Rõuki kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Nagla“ talust Johannes Hendriksonile maa eraldamise asjas.

<sup>158</sup> RKAoo 23.10.1928 (448<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Mihkel Lauki voliniku vandeadvokaadi abi Johan Holbergi kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Paremetsa“ talust Ann Tigassonile maa eraldamise asjas.

<sup>159</sup> Lisaks asus maaomanik kaebuses seisukohale, et kuna uudismaa ülesharimiseks kasutati maaomaniku hobuseid, ei olnud maa kasutaja täitnud rendimaade korraldamise seaduse §-s 2 p c p 2 sätestatud uudismaa ülesharimise nõuet. Riigikohus selgitas, et maa kasutaja oli uudismaa üles harinud enda nimel. Asjaolul, et uudismaa harimiseks kasutati maaomaniku vahendeid, ei omanud tähtsust ning maakasutajal oli rendimaade korraldamise seaduse § 2 p 2 p c alusel õigus nõuda maa eraldamist.

<sup>160</sup> RKAoo 23.11.1928 (662<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. August Orro revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Kütti“ talust Jaan Kasakule maa eraldamise asjas.



Töö- ja rendilepingu eristamise küsimust lahendas Riigikohtu administratiivosakond ka 6. detsembri 1929. aasta lahendis nr 454<sup>165</sup>. Alliku valla kohaliku korralduskomisjoni otsuse alusel eraldati maakasutajale Kimmelile „Hanustõnise“ talust maad senise kasutamise piirides. Maaomaniku Meesaki taotluse alusel tühistas Järva maakorralduse komisjon nimetatud otsuse. Maakorralduse Peakomisjon tühistas omakorda Järva maakorralduse komisjoni otsuse ning jättis jõusse Alliku valla kohaliku korralduskomisjoni 19. jaanuari 1927. aasta otsuse. Maakorralduse Peakomisjon põhjendas otsust sellega, et Kimmelil oli kasutataval maal oma eluhoone ning maa kasutamise eest tasuti renti tööga; sellist maa kasutamist ei saanud lugeda maakasutuseks töölepingu alusel. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles kaebaja esindaja Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata. Kaebaja väitis, et Kimmel ja Meesaki vahel sõlmitud leping oli tüüpiline tööleping, mille alusel Kimmel võttis endale kohustuse teha maa kasutamise eest Meesakile sepatõid. Riigikohus kaebuses esitatud seisukohaga ei nõustunud. Pooled olid sõlminud tähtajalise maa kasutamise lepingu perioodiks 23.04.1921-23.04.1922, mille kestel kohustus Kimmel Meesakile maa kasutamise eest sepatõid tegema, kuid maa kasutamine sai alguse 30 aastat tagasi Kimmeli äia poolt ning jätkus ka pärast 23. aprilli 1922. Lisaks oli 23.04.1921 sõlmitud lepingu objektiks maa kasutusele võtmine, mitte Kimmeli sulaseks palkamine Meesaki poolt. Seega oli tegemist rendilepinguga ning maa kasutamise eest tasuti algselt küll rendimaksetega, kuid hiljem tasuti maarenti tööga.

31. jaanuari 1930. aasta kohtuasjades nr 2<sup>III166</sup> ja 3<sup>III167</sup> arutas Riigikohtu administratiivosakond töö- ja rendilepingu eristamise küsimusi. Kaebuste asjaolude kohaselt taotleti Maakorralduse Peakomisjonide otsuste tühistamist, kuna maa eraldamist nõudnud isikud tegid maa kasutamise eest tööd ja sellest tulenevalt puudus neil õigus rendimaade korraldamise seaduse § 1 p 3 alusel maad saada. Riigikohus jättis kaebused rahuldamata, rõhutas oma varasemat seisukohta, mille kohaselt võis rendimaksete eest tasuda tööga. Seda, et rendi tasumine tööga ei muutnud rendilepingut töölepinguks, selgitas Riigikohus ka 1930. aasta lahendis nr 8<sup>II</sup>,<sup>168</sup> kus kaasuse asjaolude kohaselt oli maakasutaja vastavalt maaomanikuga sõlmitud rendilepingule kohustatud maaomanikule tegema tööpäevi maa kasutamise eest.

---

<sup>165</sup> RKAOo 06.12.1929 (454<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100. Tõnis Meesaki esindaja vandeadvokaat Jaan Teemanti kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Alfred Kimmelile maa eraldamise asjas.

<sup>166</sup> RKAOo 31.01.1930 (2<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Mihkel Utsari esindaja vandeadvokaat Viktor Tombergi kaebus Maakorraduse Peakomisjoni otsuse peale volitaja talust August Utsarile maa eraldamise asjas.

<sup>167</sup> RKAOo 31.01.1930 (3<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Jüri Hintentrei esindaja vandeadvokaat Viktor Tombergi kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale volitaja talust Leena Viikannile maa eraldamise asjas.

<sup>168</sup> RKAOo 11.03.1930 (8<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Hans Waatuse esindaja vandeadvokaadi abi Hans Kongase revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Karja“ talust Jaan Pullile maa eraldamise asjas.

Kohtuotsuses nr 24<sup>II</sup> 169 29. aprillil 1930. aastal ütles Riigikohus seda, et kui maa kasutamiste eest tasuti tööga, siis ei olnud tegemist maakasutamisega töölepingu alusel kui maakasutajat ei olnud palgatud maaomaniku tööliseks ehk sulaseks. Seda, et maa kasutamise eest tasumine tööga ei kujutanud endast töölepingululist vahekorda ütles Riigikohtu administratiivosakond ka lahendites nr 21<sup>II</sup> 170 ja 23<sup>II</sup>.<sup>171</sup> Kui maakasutaja ei olnud palgatud talu tööliseks ning ta tasus heinamaa kasutamise eest aastas teatud arvu tööpäevadega, siis oli maaomaniku ja maakasutaja vahel tegemist rendilepingust tulenevate õiguste ja kohustustega selgitas, Riigikohus ka oma hilisemas 1931. aasta lahendis nr 171<sup>II</sup>.<sup>172</sup>

Kohtulahendis nr 71<sup>II</sup> 20. mail 1930. aastal<sup>173</sup> jättis Riigikohtu administratiivosakond maaomaniku kaebuse Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale rahuldamata. Asjaolude kohaselt otsustas Maakorralduse Peakomisjon eraldada maakasutajale Johansonile maad Kaika talu maadest. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles maaomanik Kaika Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist. Maakasutaja oli varasemalt kinnitanud, et kasutas maad töölepingu alusel, st maad on kasutatud töö eest. Kaebaja oli seisukohal, et otsus oli vastuolus rendimaade korraldamise seaduse § 1 p-ga c, sest kaebaja arvamuse kohaselt kasutati maad töölepingu alusel. Seega ei omanud tähendust peakomisjoni põhjendus, et maakasutajal olid kasutatava maa peal eluhooned ning ta oli uudismaad üles harinud. Kaebuse kohaselt ei saanud elumaja olemasolul ja uudismaa ülesharimise eelduste täitmisel rahuldada maakasutaja nõuet popsiseaduse alusel, kui maa kasutamise aluseks oli tööleping. Kaebuses viidati Riigikohtu tsiviilosakonna 1925. aasta lahendile nr 78 ja Põllutööliste tööaja ja palgaseaduse<sup>174</sup> §-le 1, mille kohaselt loeti töösuhteks iga palgaliselt tehtavat põllutööd. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata ning viitas, et oli korduvalt lepinguid, kus maa kasutamise eest tasuti tööga, käsitanud rendilepingutena. 1931. aasta lahendis nr 154<sup>II</sup> 175 selgitas kohus, et tõendamiskoormis maa kasutamises töölepingu alusel lasus maa eraldamist vaidlustanud isikul.

15. mail 1931. aastal arutas Riigikohus kaebust seoses rendi- ja töölepingu eristamisega maaomanike vahetumisel. Maakorralduse Peakomisjoni otsuse kohaselt oli maa kasutajal Koljatil õigus nõuda maa eraldamist endise maaomanikuga sõlmitud rendilepingu alusel, sest

---

<sup>169</sup> RKA00 29.04.1930 (24<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Jaan Soopi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Vanamõisa“ talust Liisa Järvekülale maa eraldamise asjas.

<sup>170</sup> RKA00 29.04.1930 (21<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Karl Heili revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Metsakandi“ talust Jaan Mursile maa eraldamise asjas.

<sup>171</sup> RKA00 29.04.1930 (23<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Hans Nõgese revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Meksi“ talust Märt Takkile maa eraldamise asjas.

<sup>172</sup> RKA00 24.03.1931 (171<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Jaan Sakeuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Hans Sakeusele maa eraldamise asjas.

<sup>173</sup> RKA00 20.05.1930 (71<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Tõnis Kaika revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Pilliuse“ talust Liis Johansonile maa eraldamise asjas.

<sup>174</sup> Põllutööliste tööaja ja palgaolude korraldamise seadus. 11.11.1921 – RT 1921, 102.

<sup>175</sup> RKA00 06/17.03.1931 (154<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Mart Raudsepa revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Jaan Jürisele maa eraldamise asjas.

rendilepingu lõppemine maaomaniku vahetumisel ei leidnud tõendamist ning seega oli tegemist kehtiva rendisuhtega uue maaomaniku ja maakasutaja vahel. Riigikohtule esitatud kaebuses väitis talukoha uus omanik Uber, et Koljati ja endise omaniku vahel puudus rendivahekord ning maad kasutati töölepingu alusel. Oma seisukohta põhjendas ta sellega, et endise maaomaniku puhul oli tegemist Tallinnas elav rikka mehega, kellel puudus huvi koha sissetulekute vastu. Samuti ei olnud endise maaomaniku ja Koljati vahel sõlmitud kirjalikku rendilepingut. Rendilepinguga sai tegemist olla vaid juhul, kui see oli sõlmitud BES § 4045 ja § 4126 ette nähtud korras, st rendileping pidi olema koormatisena sisse kantud kinnistusregistrisse. Riigikohus jättis otsusega nr 200<sup>II</sup> kaebuse rahuldamata.<sup>176</sup> Kuna endise maaomanikuga sõlmitud rendileping läks üle uuele maaomanikule, pidi ka omaniku vahetumisel jääma jõusse Maakorralduse Peakomisjoni otsuse maa eraldamise kohta. Rendilepingu koormatisena kinnisturegistrisse kandmise kohta Riigikohus antud lahendis seisukohta ei võtnud.

22. mail 1931. aastal Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel olnud kaebuse kohaselt taotles maaomanik Rehi Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist seoses Meeringile maa eraldamisega. Vastavalt Maakorralduse Peakomisjoni otsuse põhjendusele oli töölepingu määratlemise puhul oluline ühe lepingupoole kohustus teha tasu eest teisele lepingupoolele tööd. Kaasuse asjaolude kohaselt tegigi Meering maa kasutamise eest tööpäevi ning tööpäevade eest muud tasu peale maa kasutamise ei saanud. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Rehi nimetatud otsuse tühistamist, tuginedes Riigikohtu tsiviilosakonna 1925. aasta lahendile nr. 78 ning väitis, et Rehi tegi tema talus tööpäevi. Riigikohus jättis otsusega nr 251<sup>II</sup> <sup>177</sup> kaebuse rahuldamata nõustudes Maakorralduse Peakomisjoniga otsusega, mille kohaselt ei kasutatud vaidlusalust väikemajapidamist töölepingu alusel. Maakasutaja ei olnud palgatud Rehi tööliseks, maakasutaja otsustas ise oma tööaja üle. Poolte vahelise lepingu eesmärgiks oli maa kasutusse andmine ja maaomanikule tehtud töö tuli käsitleda kui renditasu.

20. novembri 1931. aasta kohtuotsuses nr 427<sup>II</sup> <sup>178</sup> viitas Riigikohus töö- ja rendilepingu eristamise vaidluses oma varasemale 1928. aasta otsusele nr 219<sup>I</sup>. Lisaks selgitas Riigikohus, et kui maaomanik andis maad kasutada tööpäevade eest, siis tuli seda tõlgendada kui maa välja rentimist ning rendivahekorraks maaomaniku ja maakasutaja vahel. Ka maa kasutamise eest tasuta vilja jahvatamist tuli Riigikohtu otsuse nr 307<sup>II</sup> <sup>179</sup> kohaselt tõlgendada rendi tasumisena maa kasutamise eest.

---

<sup>176</sup> RKA00 15.05.1931 (200<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Andres Uberi revisjonikaebus Maakorralduse Peavalitsuse otsuse peale „Suitsu nr. 9“ talust Joosep Koljatile maa eraldamise asjas.

<sup>177</sup> RKA00 22.05.1931 (251<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Jakob Rehi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Everti“ talust Ann Meeringile porsikoha eraldamise asjas.

<sup>178</sup> RKA00 20.11.1931 (427<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Karl Šeletsky revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Melaanie Koortile maa eraldamise asjas.

<sup>179</sup> RKA00 10.06.1932 (307<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. August Lambi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Tillmanni“ talust Johan Märtsõnile maa eraldamise asjas.

Järgnevalt on töö- ja rendilepingute eristamisel analüüsitud kaebusi, mis jõudsid Riigikohtusse seoses sellega, et maa oli maa eraldamist taotlenud isikutele antud kasutada teenistustasuna.

4. aprillil 1930. aastal oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel kohtuasi nr 18<sup>II</sup>.<sup>180</sup> Maakorralduse Peakomisjoni otsuse kohaselt puudus Kreegil õigus nõuda maa eraldamist Vaaraski talust. Kreek oli perioodil 1925-1927 Vaaraski metsavaht ning kasutas kohta palgamaana. Kuna maad ei kasutatud rendilepingu alusel, siis puudus tal õigus nõuda maa eraldamist popsiseaduse alusel. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Kreek Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist põhjusel, et alates 1918. aastast ei töötanud ta enam metsavahina. Vaaraski metsa valvas ta vabatahtlikult, mitte töölepingu alusel. Kui töö eest ei olnud ette nähtud töötasu, siis ei olnud tegemist töölepinguga ning popsiseaduse § 1 p c, § 2 p c p-de 1-2 alusel oli tal õigus nõuda maa eraldamist. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata. Kaebaja väide, et poolte vahel puudus tööleping, sest töötasu ei makstud rahas polnud asjakohane. Riigikohus selgitas, et metsavahiks olemise ajal kasutas ta Vaaraski talu maadel olnud väikemajapidamist töötasuna metsa valvamise eest, sellest tulenevalt puudus kaebajal nõudeõigus Vaaraski talust maa eraldamiseks, kuna rendi- ja töölepingu eristamisel tuli lähtuda sellest, mis eesmärgil maad lepingu kehtivuse ajal kasutati.<sup>181</sup> Ka oma hilisemas 1931. aasta lahendis nr 180<sup>II</sup> <sup>182</sup> asus Riigikohus seisukohale, et metsavahiteenust osutati töölepingu alusel ning maad vastava teenuse eest kasutati töö-, mitte rendilepingu alusel.

12. mail 1931. aastal arutas Riigikohus kaebust seoses maa kasutamisega teenistuslepingu alusel. Maakorralduse Peakomisjoni otsusega jäeti Kooli maa eraldamise taotlus rahuldamata kuna tema ja vallavolikogu vahel oli sõlmitud teenistusleping, millest tulenevalt ei kuulunud maa rendimaade korraldamise seaduse § 3 p 2<sup>183</sup> alusel eraldamisele. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Kool Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist, sest olenemata lepingu nimetamisest teenistuslepinguks oli vallavolikogu ja Kooli vahel sõlmitud lepingu tegelikust sisust lähtuvalt tegemist rendilepinguga. Sellest tulenevalt olevat BES § 2951 ja § 2952 alusel tegemist rendilepinguga. Asjaolude kohaselt oli Kool valla käskjala abiline, kellel anti kasutada põllumaad teenistuskohustuste täitmise eest. See, et ta pooltest sõltumatutel asjaoludel ei

---

<sup>180</sup> RKA00 04.04.1930 (18<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Mihkel Kreegi esindaja vandeadvokaat Johan Sapase revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse pale Jakob Vaaraski talust maa eraldamise asjas.

<sup>181</sup> Põhimõtet, mille kohaselt tuli vaidluse korral lähtuda maa kasutamise ja rendikoha asutamise eesmärgist selgitas riigikohus ka 1932. aastal. RKA00 20.05.1932 (546<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Juuli Timse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuste peale 9. novembrist 1931.a. maa eraldamise asjas.

<sup>182</sup> RKA00 23.04.1931 (180<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Jaan Martinsoni päranditombu hooldaja Karl Kuumi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Helene Herodese talust maa eraldamise asjas.

<sup>183</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seadus § 3 p 2: „Seda korralduse nõudmise õigust ei ole kogukonna- ja asutuste maade kasutajal kui ta kasutab seda maad teenistuse tasuna, ametiasukohana [...] ja kui kasutajal ei ole sellel maa-alal oma eluhoonet.“

täitnud enamikku teenistuslepingus sätestatud kohustustest, ei muutnud teenistuslepingut rendilepinguks. Tõendamist ei leidnud ka asjaolu, et vallavolikogu eesmärgiks oli varjata lepingu tegelikku sisu ning kohtuotsusega nr 189<sup>II</sup> jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata.<sup>184</sup> Kui kooliteenija kasutas maad raharenti maksmata, kvalifitseeriti seda kui maa kasutamist teenistustasuna ja selline maa ei kuulunud sellest tulenevalt eraldamisele rendimaade korraldamise seaduse alusel selgitas Riigikohus ka 1932. aasta otsuses nr 57<sup>II</sup>.<sup>185</sup>

Rendimaade korraldamise seaduse § 1 p c sätestas selgesõnaliselt, et eraldamisele kuulusid need majapidamised, mida kasutati rendilepingu alusel ning maa eraldamist ei saanud nõuda isikud, kelle majapidamise kasutusõigus tulenes töölepingust. Rendimaade korraldamise muutmise seaduse § 3 p 2 p a alusel ei saanud kogukonnamaade eraldamist nõuda isikud, kelle maa kasutamise õigus tulenes teenistuslepingust. Õiguskirjanduses asuti seisukohale, mille kohaselt töö- ja rendilepingu eristamine maa kasutamise õigusliku alusena ei olnud üheselt mõistetav,<sup>186</sup> kuid nende eristamine rendimaade korraldamise seaduse rakendamisel omas olulist tähtsust. Rendi- ja töölepingu eristamist raskendas asjaolu, et maad kui lepingu objekti võidi kasutada anda töö eest, kuid maad võidi kasutada ka tasuna tehtud töö eest. Seega tuli eristada, kas maa kasutamise eest maksti renti tööga või anti maa kasutada palgana tehtud töö eest. Rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks ei olnud eraldada maad kõikide kohtade kasutajatele, vaid ainult popsidele. Rendi- ja töölepingu eristamise vaidlustes tugineti maaomanike poolt uurimisperioodil kolmel korral Riigikohtu 1925. aasta tsiviilosakonna lahendile nr 78, kuid juba 1927. aastal asus J. Jans seisukohale, et viidatud Riigikohtu otsus maa kasutamise tõlgendamisest töölepingujärgse tasuna võis rendimaade korraldamise seaduse rakendamise kontekstis osutada eksitavaks.<sup>187</sup> Uurimisperioodil analüüsitud kohtulahendites Riigikohtu administratiivosakond varasemale tsiviilosakonna lahendile nr 78 tuginenud kaebusi ei rahuldanud. Töö- ja rendilepingute eristamisel asus Riigikohus seisukohale, et rendimaksete eest võis tasuda ka tööga. Riigikohtu administratiivosakonna praktika kohaselt tuli töö- ja rendilepingute eristamisel lähtuda maa kasutamise eesmärgist. Kui poolte tahtevaldused olid suunatud maa kasutusse andmisele ja maa kasutamise eest tasuti tööga, oli tegemist maa välja rentimisega ning rendivahekorraga maaomaniku ja rentniku vahel. Teenistus- ja töölepingute eesmärgiks oli töö või teenuse osutamine ning töötasuna maa kasutamisse andmist tõlgendati

---

<sup>184</sup> RKA00 12.05.1931 (189<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Jaan Kooli revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Kooraste vallale kuulunud „Rebase“ talust maa nõudmise asjas.

<sup>185</sup> RKA00 26.04.1932 (57<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Gustav Vähi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale maa eraldamise asjas.

<sup>186</sup> J. Jans [I], lk 36 ja 38.

<sup>187</sup> Kuna „Kaja“ juristi avaldatud arvamuse kohaselt asus Riigikohus viidatud lahendis seisukohale, mille kohaselt tuli maarendi tasumist tööga tõlgendada töölepinguna ning rendimaade korraldamise seaduse § 1 alusel puudus lepinguosalistel õigus nõuda maade eraldamist. Põllutöoministeriumi poolt korralduskomisjonidele koostatud juhtnõuroides asuti aga vastupidisele seisukohale. J. Jans [I], lk 37.

Riigikohtu praktika kohaselt töölepinguna, mis välistas õiguse nõuda maa eraldamist rendimaade korraldamise seaduse alusel. Vaatamata sellele, et Riigikohus oli töö- ja rendilepingute eristamisel järjekindel ja püsis kindlalt samadel seisukohtadel, jõudis suur hulk kaebusi siiski välja riigikohtusse. Kaebuste põhjuseks oli enamasti maaomanike soov tõlgendada rendilepinguid töölepingutena, et välistada maakasutajate õigus nõuda maade eraldamist.

### 2.1.2. Rendilepingu kehtivus

Rendimaade korraldamise seaduse alusel kuulusid eraldamisele renditalud ning rendilepingu alusel kasutatavad väikemaapidamised. Rendilepingutele esitatavaid sisulisi ja vormilisi nõudeid rendimaade korraldamise seadus ega rendimaade korraldamise muutmise seadus ei sätestanud. Selle järgi puudus ka vajadus, sest rendilepingute sõlmimist reguleeris eraõigus ning rendilepingute sisu sõltus poolte kokkuleppest. Samas olid eraõiguslikud kokkulepped rendilepingu sisu osas Riigikohtu praktika kohaselt lubatud teatud piirini. Eraõigusliku kokkuleppega ei saanud välistada rendimaade korraldamise seadusest kui avalik-õigusliku iseloomuga seadusest tulenevaid õigusi. Rendilepingust tulenevad õigused ja kohustused läksid muuhulgas üle pärimisõiguse alusel, samuti ka juhul, kui maa saamise õigus oli omandatud. Praktikast tekkis probleem küsimus sellest, kas tegemist oli kehtiva rendilepinguga. Kehtiva rendilepingu olemasolust sõltus aga maa kasutaja õigus nõuda maade eraldamist.

20. septembril 1927 oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel kohtuasi nr 759<sup>188</sup>. Riigikohtule esitatud kaebuses taotlesid kaebaja esindajad Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist, mille kohaselt eraldati Praksile Lalli nr 64 talust maad vastavalt seni kasutada olnud maa suurusele. Kaebaja esindajad väitsid, et eraldatava maa kogusuurus ei võinud ületada rendimaade korraldamise seaduse § 2 p-s c<sup>189</sup> sätestatud piirmäära. Samuti olid kaebaja esindajad seisukohal, et § 1 p-s b<sup>190</sup> nimetatud väikemaapidamiste korraldamise eelduseks oli

---

<sup>188</sup> RKAOo 20.09.1927 (759<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.97. Gustav Sihvi esindajate vandeadvokaat Johan Aronsoni ja vandeadvokaadi abi Endel Jürmanni revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale seoses „Lalli nr 64“ talu maade korraldamisega.

<sup>189</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 2 p c: „Paragrahv esimeses nimetatud maade korraldamist käesoleva seaduse alusel võib nõuda eramaade kasutaja, kui ta kasutuses olev põllu-, õue-, ja aiamaa kogusuurus ei ulatu üle 5 ha.“

<sup>190</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 1 p b: „Käesoleva seaduse alusel kuuluvad korraldamisele väljaspool linnade ja alevite administratiivpiire ning maakonna- ja linnavalitsuste ettepanekul siseministri poolt kinnitatud alevikkude ehituspiirkonde asuvad kogukonna-, asutuste- ja erarendimaad, millele asutatud rendilepingu põhjal kasutatavad iseseisvad väikemaapidamised.“

§ 1 p-s c<sup>191</sup> sätestatu ning väikemaapidamise korraldamist oli õigus nõuda juhul, kui see oli asutatud enne 1920. aastat. Vaidlusalust maaüksust kasutati 25.10.1924 sõlmitud rendilepingu alusel ning rendilepingu p 2 kohaselt oli Praks loobunud õigusest nõuda Lalli nr. 64 talust maade korraldamist. Kaebaja oli seisukohal, et juhul kui maakasutaja oli rendilepingu kohaselt loobunud õigusest nõuda maade eraldamist, puudus tal õigus nõuda maade eraldamist rendimaade korraldamise seaduse alusel. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata, asudes seisukohale, et § 2 p c sätestas maade liikide ammendava loetelu, mille kogusuurus ei tohtinud ületada 5 ha piirmäära. Sellest tulenevalt puudus kaebajal seaduslik alus § 2 p-s c loetlemata maade arvestamiseks 5 ha piirmäära alla. Tingimus, mille kohaselt tuli rendikoht asutada enne 1920. aastat, kehtis vaid väikemajapidamistele, § 1 p-s c nimetatud tingimus ei olnud aga ülekantav § 1 p-s a<sup>192</sup> või § 1 p-s b nimetatud maapidamistele. Lisaks selgitas Riigikohus, et eraõigusliku kokkuleppega ei saanud välistada rendimaade korraldamise seaduse kui avalik-õigusliku iseloomuga seaduse rakendamist ning sellest tulenevaid õigusi. Sellest tulenevalt oli rendilepingu p 2 tühine, rendileping kehtis ning maakasutajal oli õigus nõuda maade eraldamist tuginedes kehtivale rendilepingule.

1927. aasta 20. detsembril oli Riigikohtus arutlusel Laatre kaebus Peebu talu maade eraldamata jätmise asjas.<sup>193</sup> Laatre oli Vaabina vallaga sõlmitud rendilepingu üles öelnud. Vaabina vald müüs vaidlusaluse talukoha ning Laatre sõlmis 8. aprillil 1926.a. Peebu talu ostjaga uue rendilepingu. 26. juulil 1927. aastal esitas kaebaja kohalikule korralduskomisjonile taotluse Peebu talu maade eraldamiseks rendimaade korraldamise seaduse alusel tuginedes Vaabina vallaga sõlmitud rendilepingule. Maakorralduse Peakomisjoni otsusega jäeti nimetatud taotlus rahuldamata, sest kaebaja rendivahekord Vaabina vallaga Peebu talu kasutamiseks oli lõppenud uue rendilepingu sõlmimisega 26. juulil 1927.a. Peebu talu uue omaniku ning kaebaja vahel. Riigikohus nõustus Maakorralduse Peakomisjoni seisukohaga ja jättis kaebuse rahuldamata. Antud kaasusest selgub, et maa kasutajad tuginesid maade eraldamisel lõppenud rendisuhetele, kuid rendimaade korraldamise seaduse alusel kuulusid eraldamisele vaid need maad, mille rendileping kehtis maa eraldamise taotluse esitamisel. Uue rendilepingu sõlmimisel lõppes varasemalt sõlmitud rendileping, mis välistas maa kasutaja õiguse nõuda maade eraldamist.

---

<sup>191</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 1 p c: „[...] väikemajapidamised, mis maaomaniku nõusolekul on asutatud enne 1920.a. ja mida ei kasutata töölepingu alusel.“

<sup>192</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 1 p a: „[...] renditalud.“

<sup>193</sup> RKA Oo 20.12.1927 (868<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.97. August Laatre revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale seoses „Peebu“ talu maade korraldamisega.

5. veebruaril tegi Riigikohtu administratiivosakond lahendi nr 212<sup>194</sup>. Maakorralduse Peakomisjoni otsusega jäeti rahuldamata maakasutaja Johanson maa eraldamise taotlus rendilepingu puudumise tõttu. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Johanson otsuse tühistamist, tuginedes kehtivale rendilepingule. Asjaolude kohaselt olid maaomanik Leibock ja Johanson vend Pintsel sõlminud maa kasutamise rendilepingu. Pintsel kinkis maja ja rendiõiguse ilma maaomaniku nõusolekuta Johansonile. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata, sest rendiõigus oli edasi kingitud ilma maaomaniku nõusolekuta. Riigikohus selgitas, et BES §-ide 4029, 3115, 4173, 4177 ja 3649 alusel oli rendiõiguse edasi kinkimiseks vajalik ka maaomaniku nõusolek. Kuna Johanson ei olnud maaomaniku nõusoleku puudumise tõttu maa kasutamise õigust kinkilepingu alusel omandanud, ei saanud teda lugeda eramaade kasutajaks rendimaade korraldamise seaduse mõttes. Rendimaade korraldamise seaduse § 2 p c kohaselt oleks Johansonil olnud õigus nõuda maade eraldamist juhul, kui ta oleks omandanud maa kasutamise õiguse. Rendimaade korraldamise seaduse § 1 p c kohaselt oli maaomaniku nõusolek vajalik ka rendikoha asutamiseks. Seda, et maa eraldamise nõudeõigus on vaid juhul, kui renditalu asutati maaomaniku nõusolekul selgitas Riigikohus oma hilisemas lahendis nr 182<sup>II</sup>.<sup>195</sup> Riigikohtu praktika kohaselt sõltus rendilepingu kehtivus nii rendilepingu sõlmimisel kui ka rendilepingu edasi kinkimisel maaomaniku nõusolekust.

Järgnevalt on analüüsitud rendilepingute kehtivusega seotud vaidlusi, mis jõudsid Riigikohtusse seoses kasutatavate maade ostu-müügi lepingute sõlmimisega. Vaidlusaluseks küsimuseks oli, kas rendileping läks ostu-müügi lepingu sõlmimisel üle uuele maaomanikule ning kas maakasutajad võisid maade eraldamist nõuda uuel maaomanikult.

5. veebruaril 1929. aastal arutas Riigikohtu administratiivosakond maakasutaja Elleri kaebust. Asjaolude kohaselt jättis Maakorralduse Peakomisjon Elleri maa eraldamise taotluse rahuldamata. Vastavalt otsuse põhjendustele olid Eller ja maaomanik Solo sõlminud lepingu maa omandamiseks, mida ei saanud käsitleda maa kasutamise rendilepingu alusel. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Eller nimetatud otsuse tühistamist põhjusel, et pooled olid sõlminud üksnes kasutatava maa ostu-müügi eellepingu. Riigikohus rahuldab kaebuse. Otsuse nr 213<sup>I</sup>.<sup>196</sup> kohaselt oli kinnistu ostu-müügi leping sõlmimata ja notariaalselt kinnitamata ning sellest tulenevalt oli maaomaniku ja maakasutaja vahel endiselt kehtiv rendisuhe. Sellest tulenevalt oli maakasutajal õigus nõuda maade eraldamist rendilepingu alusel, kuna rendisuhe poolte vahel ei olnud lõppenud.

---

<sup>194</sup> RKA00 05.02.1929 (212<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100. Liisa Johanson revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Kure“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>195</sup> RKA00 24.04.1931 (182<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Hans Lätte revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Matt Antonile „Tedre“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>196</sup> RKA00 05.02.1929 (213<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100. Andres Elleri revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Araku nr. 5“ talust maa eraldamise asjas.

30. aprilli 1929. aastal arutas Riigikohus kohtuasja nr 331<sup>1</sup>.<sup>197</sup> Kaasuse asjaolude kohaselt müüs rendileandja rendiobjektiks olnud maa 21.08.1926. Rendiobjekti uus omanik taotles maa eraldamise otsuse tühistamist, tuginedes ostu-müügilepingu sõlmimisele ning asjaolule, et kinnisasja uue omaniku ning maakasutaja vahel puudus rendileping. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata. Asjaolude kohaselt oli maakasutaja esitanud maa eraldamise taotluse pärast rendimaade seaduse jõustumist ning enne kinnistu ostu-müügilepingu sõlmimist. Maa kasutaja esitas nõude maa eraldamiseks tähtaegselt endise maaomaniku vastu. Sellest tulenevalt oli maakasutajal õigus nõuda rendimaa eraldamist ka juhul, kui kinnisasja omanik oli pärast maa eraldamise taotluse esitamist ostu-müügilepingu alusel vahetunud. Sellest tulenevalt ei mõjutanud rendilepingu kehtivust maaomaniku vahetus, kui rendileping kehtis endise maa omaniku ja maakasutaja vahel. Rendileping jäi kehtima ka maaomaniku vahetumisel ning maa kasutaja võis esitada maade eraldamise nõude tulenevalt kehtivast rendisuhtest.

Järgnevalt tulevad analüüsimisele kaasused, kus vaieldi selle üle, kas rendileping maa omaniku ja maa kasutaja vahel pidi olema sõlmitud kirjalikus vormis või olid kehtivad ka suulised rendilepingud.

16. mail 1930. aasta otsuses nr 65<sup>II</sup> <sup>198</sup> selgitas Riigikohus, et maakasutaja ja maaomaniku vahel sõlmitud rendileping ei pidanud olema sõlmitud kirjalikult. Kaasuse asjaolude kohaselt taotlesid kaebajad, kui vaidlusaluse maa uued omanikud, Riigikohtus peakomisjoni otsuse tühistamist, sest puudus endise maaomaniku kirjalik nõusolek maa kasutamiseks. Riigikohus nimetatud kaebust ei rahuldanud ning lisas oma otsuse põhjendavas osas, et juhul, kui ei olnud sõlmitud kirjalikku rendilepingut, tuli rendilepingu olemasolu tõendamisel lähtuda maa kasutamise eesmärgist. Kui maa kasutaja oli rajanud kasutatavale maale oma eluhooned ning oli maa kasutamise eest varasemalt renti tasunud, oli tegemist rendi suhtega maa endise omaniku ja maa kasutaja vahel. Maa kasutamine rendilepingu alusel võis toimuda ka suuliselt sõlmitud rendilepingu alusel. Rendimaade korraldamise seadus sätestas maade eraldamise eeldusena kehtiva rendisuhte olemasolu. Kirjaliku rendilepingu puudumisel tuli aga lähtuda maa kasutamise eesmärgist. Rendileping oli kehtiv ka siis, kui see oli sõlmitud suuliselt. Kirjalik rendileping ei olnud rendilepingu kehtivuse eelduseks.

20. mai 1930. aasta kohtuotsuses nr 78<sup>II</sup> selgitas Riigikohus, et rendilepingu alusel vastavalt rendimaade korraldamise seaduse § 1 p-le a oli maade eraldamist õigustatud nõudma vaid see

---

<sup>197</sup> Peeter ja Ernst Voldi esindaja vandeadvokaat Jaan Teemanti kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Nurme nr 78“ talust Rosalie, Anna-Marie ja Hans Kullale maa eraldamise asjas. Lahendit on eelnevalt analüüsitud seoses töö- ja rendilepingu eristamisega alapunktis 2.1.1.

<sup>198</sup> RKA00 16.05.1930 (65<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Emilie Lätti, Mari Valdi, Leena Pardeli, Liisa Samsoni ja Helene Kongo revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Loosu nr. 78“ talust Eduard Matsinile maa eraldamise asjas.

isik, kes oli sõlminud rendilepingu maaomanikuga.<sup>199</sup> Kaasuse asjaolude kohaselt oli maakasutaja Undrits sõlminud suulise allrendilepingu Nurgaga ja esitas maa eraldamise taotluse. Maakorralduse Peakomisjon oli jättnud tema taotluse rahuldamata. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata, sest maaomanik oli rendilepingu sõlminud Undritsaga ning rendisuhe Tartu linna ja Nurga vahel ei leidnud tõendamist. Riigikohus selgitas, et vastavalt linnaseadusele pidid kohaliku omavalitsuse poolt sõlmitud rendilepingud olema kirjalikus vormis. Sellest tulenevalt oli linnaga sõlmitud rendileping kehtiv vaid juhul kui see oli sõlmitud kirjalikus vormis. Vastavalt Riigikohtu praktikale tuli suuliste ja kirjalike rendilepingute kehtivuse hindamisel teha vahet, kas tegemist oli erarendimaade või linnade rendimaade kasutamiseks sõlmitud rendilepingutega.

Vaidlused seoses rendilepingute kehtivusega jõudsid Riigikohtusse ka põhjusel, et maa kasutajad jätkasid rendimaade kasutamist pärast rendilepingu lõppemist. Olukorras, kus maa kasutamine jätkus pärast rendilepingu lõppemist, oli oluline välja selgitada, kas ja millistel juhtudel võis lugeda rendilepingu automaatselt pikenenuks.

13. mail 1930. aastal oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel Narva linna kaebus seoses Kukele maa eraldamisega Narva linna maadest. Maakorralduse Peakomisjoni otsuse alusel rahudati Kuke maa eraldamise taotlus põhjusel, et renditalu oli taotluse esitamise ajal Kuke kasutuses ning maaomanik ei olnud rendiobjekti maakasutajalt tagasi nõudnud. Narva linn taotles peakomisjoni otsuse tühistamist põhjusel, et rendivahekord Narva linna ja Kuke vahel oli lõppenud 1925. aastal, st enne maa eraldamise taotluse esitamist. Kukk ei olnud rendilepingu lõppemisel maakasutajaga uut rendilepingut sõlminud, samuti ei olnud Kukk esitanud vallavalitsusele taotlust rendilepingu pikendamiseks väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seaduse alusel. Asjaolu, et Narva linn ei olnud rendiobjekti maakasutajalt välja nõudnud, ei omanud tähtsust. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata otsusega nr 56<sup>II</sup>.<sup>200</sup> Asjaolude kohaselt oli Narva linn rendimakseid vastu võtnud ka pärast 1925. aastat, millest tulenevalt loeti rendileping automaatselt pikendatuks ja järelikult kehtivaks. Niisiis vastas Kuke taotlus kõigile rendimaade korraldamise seaduse nõuetele. Antud kaasustes tugines rendileandjad küll rendisuhte lõppemisele, kuid sisuliselt rendisuhe lõppenud ei olnud.

10. mail 1932. aastal oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel Tihomirovi kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale, millega jäeti rahuldamata Tihomirovi taotlus

---

<sup>199</sup> RKAOo 20.05.1930 (78<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Tartu linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Teodor Kanemägi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Jakob Nurgale maa eraldamise asjas.

<sup>200</sup> RKAOo 13.05.1930 (56<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linna omavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Allika nr. 15“ talust Joosep Kukele maa eraldamise asjas.

eraldada maad Alajaani talust.<sup>201</sup> Maakorralduse Peakomisjon jättis taotluse rahuldamata, kuna Alajaanile kuulunud talu maade kasutamiseks oli rendileping sõlmitud Tihomirovi abikaasa ja maaomaniku vahel. Lisaks oli Tihomirovi abikaasa 1927. aastal rendilepingu lõpetanud. Asjaolu, et kaebaja maad edasi kasutas, ei omanud maaomaniku ja kaebaja abikaasa vahelise rendilepingu kehtivuse hindamisel tähtsust. Kuna Tihomirovi ja Alajaani vahel puudus lepinguline suhe vaidlusaluse maa kasutamiseks, jättis Maakorralduse Peakomisjon maa eraldamise taotluse rahuldamata. Riigikohus jättis otsusega nr 132<sup>II</sup> kaebuse rahuldamata, nõustudes Maakorralduse Peakomisjoni seisukohaga, mille kohaselt puudus seaduslik alus Tihomirovile maa eraldamiseks, kuna poolte vahel puudus kehtiv rendileping.

Olukorras, kus maa kasutamine jätkus pärast rendilepingu lõppemist, oli oluline eristada, kes olid rendilepingu osapoolteks. Kui maakasutaja, kes ei olnud rendilepingu osapool, jätkas maa kasutamist pärast rendilepingu lõppemist, puudus tal õigus nõuda maa eraldamist. Rendileping pikenes automaatselt vaid siis, kui maa kasutamist jätkas rendilepingu osapool ning jätkus rendimaksete tasumine. Riigikohtu praktika kohaselt pidi maa eraldamise taotluse esitamise ajal olema maakasutajal kehtiv rendileping peakoha pidajaga, kes oli kasutatava kinnisasja pidajaks ka maa eraldamise taotluse esitamise ajal. Oluline oli kehtiva rendisuhte olemasolu maa eraldamise taotluse esitamise ajal. Rendilepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi oli võimalik kinkelepingu alusel võõrandada, kuid selleks pidi olema maaomaniku nõusolek. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade kasutamiseks sõlmitud rendilepingud võisid olla sõlmitud nii kirjalikus kui ka suulises vormis. Põllutöoministeeriumi haldusalasse kuulunud Maakorralduse Peavalitsuse andis kohalikele ning maakondlikele korralduskomisjonidele suunised maakorralduse läbiviimiseks. Seaduses kasutatud terminite selgituse juures toodi välja, et rendimaade korraldamise seaduse §-s 1 ettenähtud rendilepingud võisid olla sõlmitud nii suuliselt kui kirjalikult. Lisaks sätestas korralduskomisjonidele välja antud rendimaade eraldamise juhend, et kogukonna või asutuste renditaludel asunud allrentnike tuli käsitada maakasutajatena ning nende kasutuses olnud maad kuulusid eraldamisele.<sup>202</sup> Kuna rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks oli tagada popsikohtade eraldamine nende tegelikele kasutajatele, ei olnud oluline mitte rendilepingu vorm, vaid maa kasutuse eesmärk. Vaid väljaspool linnade administratiivpiire linnadele kuulunud maade kasutamiseks sõlmitud rendilepingud ning allrendilepingud pidid olema sõlmitud kirjalikus vormis. Rendilepingute kehtivusega Riigikohtusse jõudnud analüüsitud vaidlustest rahuldab Riigikohus vaid ühe kaebuse, mis oli seotud Maakorralduse Peakomisjoni poolt tehtud maa eraldamata jätmise

---

<sup>201</sup> RKA00 10.05.1932 (132<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Feodor Tihomirovi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Jaan Alajaani talust maa eraldamise asjas.

<sup>202</sup> J. Zimmermann. Korralduskomisjoni esimeestele: kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse teostamine. Maakorralduse Peavalitsuse ringkiri 13.okt. 1926 nr 43. Tallinn 1926, lk 3.

otsusega. Eeltoodust nähtub, et rendilepingute kehtivusega seotud vaidlused jõudsid Riigikohtusse eelkõige maakasutajate ja maaomanike vaheliste erimeelsuste tõttu.

### **2.1.3. Mitme maaüksuse kasutamine rendilepingute alusel**

Rendimaade korraldamise seaduse § 20 kohaselt oli seaduse eesmärgiks kindlustada rendikohtade eraldamine võimalikult senise kasutuse ulatuses. Vastavalt rendimaade korraldamise seaduse § 3 p-le a tuli maade eraldamisel tagada peakoha maa-ala ühtsus nii, et ei rikutaks peakoha edaspidist põllumajanduslikku kasutamist. Rendimaade korraldamise seaduse 1926. aasta redaktsioonis puudus regulatsioon selle kohta, kas maakasutajal oli õigus nõuda maade eraldamist ühe või mitme eraldiseisva rendilepingu alusel. Rendimaade korraldamise seaduse muutmise seadusega 1928. aastast lisati seadusesse säte, mille kohaselt kogukonna- ja asutuse maade kasutajal oli õigus nõuda maade eraldamist ainult ühe tema kasutuses oleva majapidamise kohta.<sup>203</sup> Erarendimaadest maade eraldamisele rendimaade korraldamise seadus vastavaid piiranguid ei sätestanud. Küsimusele, kas erarendimaade kasutajad võisid nõuda maade eraldamist ühe või mitme eraldiseisva rendilepingu alusel, pidi vastuse andma Riigikohtu praktika. Samuti oli maade eraldamine mitme talu maadest rendimaade korraldamise seadusega reguleerimata. Käesolevas alapunktis analüüsitakse Riigikohtus arutlusel olnud vaidlusi seoses mitme rendilepingu alusel kasutatavate maade ja vaidlusi seoses mitme talu maadest kasutatud maade eraldamisega.

20. detsembri 1927. aasta kohtuasjades nr 971<sup>204</sup>, 972<sup>205</sup>, 973<sup>206</sup> ja 974<sup>207</sup> olid Riigikohtus arutlusel Narva linna kaebused Maakorralduse Peavalitsuse otsuste peale Hussari maaüksuste korraldamise asjades. Maakorralduse Peavalitsuse otsuse kohaselt kuulusid rendimaade korraldamise seaduse § 1 p b alusel J. Suurele, T. Väljale, J. Pitkale ja M. Väljale eraldamisele Narva linna maadel asunud väikemaapidamised. Lisaks kuulusid koos Hussari maaüksustega eraldamisele heinamaatükid, mida J. Suur, T. Välja, J. Pitka ja M. Välja kasutasid

---

<sup>203</sup> Vt. Alapeatükk 1.3.3, lk 37.

<sup>204</sup> RKAOo 20.12.1927 (971<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.97. Narva linna voliniku vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuva väikemaapidamise „Hussari nr 14“ maakorraldamise asjas Juhan Suure taotluse alusel.

<sup>205</sup> RKAOo 20.12.1927 (972<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.97. Narva linna voliniku vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuva väikemaapidamise „Hussari nr 15“ maakorraldamise asjas Toomas Välja taotluse alusel.

<sup>206</sup> RKAOo 20.12.1927 (973<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.97. Narva linna voliniku vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuva väikemaapidamise „Hussari nr 13“ maakorraldamise asjas Jaan Pitka taotluse alusel.

<sup>207</sup> RKAOo 20.12.1927 (974<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.97. Narva linna voliniku vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuva väikemaapidamise „Hussari nr 11“ maakorraldamise asjas Mart Välja taotluse alusel.

Narva linnaga sõlmitud iseseisvate rendilepingute alusel. Riigikohtule esitatud kaebustes taotles Narva linn Maakorralduse Peakomisjoni otsuste tühistamist, kuna heinamaatükid ei saavat kuuluda eraldamisele § 1 p b alusel kui iseseisvad rendilepingu alusel kasutatavad väikemaapidamised. Riigikohus nõustus Narva linna seisukohaga ning rahuldab kaebused. Kohus selgitas, et heinamaatükid ei kuulunud rendilepingu alusel kasutatavate väikemaapidamiste juurde ning Maakorralduse Peavalitsusel puudus õiguslik alus nende korraldamiseks § 1 p b alusel. Et selgitada välja, millised maaüksused kuulusid rendilepingu alusel kasutamisele, tuli Riigikohtu seisukoha kohaselt lähtuda sellest, kes oli maaomanik ning millise eesmärgiga olid maa-alad maa kasutajale rendile antud. Kuna rendile andjaks oli Narva linn ning Riigikohus rõhutas, et lähtuda tuli maa kasutusse andmise eesmärgist, siis võib jõuda järeldusele, et Narva linna eesmärgiks oli väljarenditud heinamaatükkidest tulu teenimine, mitte heinamaatükkide eraldamine väikemajapidamiste juurde.

Narva linnavalitsuse kaebused seoses maa kasutamiseks sõlmitud rendilepingutest eraldiseisvate rendilepingute alusel kasutatavate heinamaade eraldamisega jõudsid Riigikohtusse ka 1930. aastal, pärast 1928. aasta seadusemuudatust. 29. aprillil ja 9. mail arutas Riigikohtu administratiivosakond Narva linnavalitsuse kaebust, milles taotleti Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist kuna heinamaatükid ei olnud liidetud rendilepingu alusel kasutatava majapidamise juurde vaid neid kasutati eraldiseisva rendilepingu alusel. Narva linnavalitsus selgitas, et rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 2 p 2 kohaselt kuulusid eraldamisele maad, mis moodustasid ühe majapidamise, kuigi maad kasutati mitme rendilepingu alusel. Narva linn ei soovinud vaidlusaluseid heinamaatükke rendilepingu alusel kasutatava maaga siduda. Riigikohus rahuldab kaebuse ning selgitas otsuses nr 26<sup>II</sup>,<sup>208</sup> et rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 2 p 2 alusel võis maakasutaja nõuda maade eraldamist ühe tema kasutada oleva majapidamise kohta olenemata sellest, kas majapidamisi kasutati ühe või mitme iseseisva rendilepingu alusel. Heinamaatükid olid rendile antud teistel tingimustel kui rendilepingu alusel kasutatav väikemajapidamine ning nende kasutamine ühe ja sama isiku poolt oli juhuslik. Samale seisukohale asus Riigikohus ka 1930.

---

<sup>208</sup> RKA00 29.04/09.05.1930 (26<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla „Hussari nr. 14“ talu maadest Juhan Suurele kahe heinamaatüki eraldamise pärast.

aasta kohtuotsustes nr 40<sup>II, 209</sup> 41<sup>II, 210</sup> 42<sup>II, 211</sup> 43<sup>II, 212</sup> 44<sup>II, 213</sup> 45<sup>II, 214</sup> 46<sup>II, 215</sup> 47<sup>II, 216</sup> 472<sup>II, 217</sup> 474<sup>II, 218</sup> 475<sup>II, 219</sup> 481<sup>II, 220</sup> 482<sup>II, 221</sup> 483<sup>II, 222</sup> 485<sup>II, 223</sup> 486<sup>II, 224</sup> 487<sup>II, 225</sup> 488<sup>II, 226</sup> ja 489<sup>II, 227</sup> Seda, et eraldiseisva rendilepingu alusel kasutatavad heinamaatükid ei kujutanud endast iseseisvat maa- ega majapidamist, mille eraldamist rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse

---

<sup>209</sup> RKA00 06.05.1930 (40<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Toomas Väljale „Hussar nr. 15“ talu eraldamise asjas.

<sup>210</sup> RKA00 06.05.1930 (41<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Mart Väljale „Hussari nr. 11“ talu eraldamise asjas.

<sup>211</sup> RKA00 06.05.1930 (42<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Jaan Pitkale „Hussari nr. 13“ talu eraldamise asjas.

<sup>212</sup> RKA00 06.05.1930 (43<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Gustav Moosesele Auvere-Joala valla heinamaatükkide nr. 31 ja 35 eraldamise asjas.

<sup>213</sup> RKA00 13.05.1930 (43<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla heinamaatükkide nr. 37 ja 56 Madis Tõltsile eraldamise asjas.

<sup>214</sup> RKA00 13.05.1930 (45<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla heinamaatüki nr. 68 Ferdinand Korjusele eraldamise asjas.

<sup>215</sup> RKA00 13.05.1930 (46<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Gustav Moosesele Auvere-Joala valla heinamaatükkide nr 15 ja 16 eraldamise asjas.

<sup>216</sup> RKA00 13.05.1930 (47<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla heinamaatükkide nr. 11 ja 71 Johannes Jõesaarele eraldamise asjas.

<sup>217</sup> RKA00 31.05.1930 (472<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi maakohast Adam Väljale maa eraldamise asjas.

<sup>218</sup> RKA00 31.05.1930 (474<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla heinamaatüki nr. 33 Johannes Krustenile eraldamise asjas.

<sup>219</sup> RKA00 31.05.1930 (475<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla heinamaatükkide nr. 57 ja 59 August Teppanile eraldamise asjas.

<sup>220</sup> RKA00 31.05.1930 (481<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla heinamaatükkide nr.40 ja 47 Karl Brokkile eraldamise asjas.

<sup>221</sup> RKA00 31.05.1930 (482<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla heinamaatüki nr. 34 Eva Telskale eraldamise asjas.

<sup>222</sup> RKA00 31.05.1930 (483<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla heinamaatükkide nr. 19 ja 52 Jüri Uustalule eraldamise asjas.

<sup>223</sup> RKA00 31.05.1930 (485<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla heinamaatükkide nr. 46, 54, 60 ja 61 August Kasele eraldamise asjas.

<sup>224</sup> RKA00 31.05.1930 (486<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi maakohast Martin Pappole maa eraldamise asjas.

<sup>225</sup> RKA00 31.05.1930 (487<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla Samokrassi maakohast Jaan Uustalule maa eraldamise asjas.

<sup>226</sup> RKA00 31.05.1930 (488<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla Samokrassi maakohast maa Jaan Väljale eraldamise asjas.

<sup>227</sup> RKA00 31.05.1930 (489<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Narva linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Nikolai Kruuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala valla Samokrassi maakohast Juhan Moosesele maa eraldamise asjas.

§ 2 p 2 kohaselt oli õigus nõuda ühe majapidamise kohta, ning ka seda, et 1928. aasta muutmise seaduse § 2 p 2 sõnastus oli niivõrd selge, et selle sätte kohaldamisel ei oleks tohtinud korralduskomisjonid eksida, selgitas Riigikohus ka 1931. aastal otsustes nr 257<sup>II</sup>,<sup>228</sup> 258<sup>II</sup>,<sup>229</sup> 259<sup>II</sup>,<sup>230</sup> 260<sup>II</sup>,<sup>231</sup> 261<sup>II</sup>,<sup>232</sup> 262<sup>II</sup>,<sup>233</sup> 263<sup>II</sup>,<sup>234</sup> 264<sup>II</sup>,<sup>235</sup> 265<sup>II</sup>,<sup>236</sup> 266<sup>II</sup>,<sup>237</sup> 267<sup>II</sup>,<sup>238</sup> 268<sup>II</sup>,<sup>239</sup> 269<sup>II</sup>,<sup>240</sup> 270<sup>II</sup>,<sup>241</sup> 271<sup>II</sup>,<sup>242</sup> 391<sup>II</sup>,<sup>243</sup> ja 392<sup>II</sup>.<sup>244</sup>

Riigikohus rahuldab kõik Narva linna kaebused, tühistas Maakorralduse Peakomisjoni otsused ning saatis need peakomisjonile uueks otsustamiseks tagasi. Isikute kaebused, kelle kahjuks Maakorralduse Peakomisjoni otsused rahuldati, jõudsid Riigikohutusse 1932. aastal. Näiteks arutas Riigikohtu administratiivosakond 14. juunil 1932. aastal J. Pitka kaebust Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale, mille kohaselt jäeti eraldamata eraldiseisvad heinamaatükid. Riigikohtule esitatud kaebuses selgitas Pitka, et maade eraldamisel ei omanud tähendust asjaolu, et maid kasutati erinevatel alustel. Ka moodustavat vaidlusalune heinamaatükk ühe olulisima osa tema majapidamisest. Riigikohus jättis kaebuse otsusega nr

---

<sup>228</sup> RKAOo 31.03.1931 (257<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Johannes Valgesnaulovile heinamaatüki nr. 2 eraldamise asjas.

<sup>229</sup> RKAOo 31.03.1931 (258<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Marie Moosesele heinamaatüki nr. 41 eraldamise asjas.

<sup>230</sup> RKAOo 31.03.1931 (259<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Samokrassi mõisast Madli Moosesele heinamaatüki nr. 58 eraldamise asjas.

<sup>231</sup> RKAOo 31.03.1931 (260<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Karl Uustalule heinamaatüki nr. 50 eraldamise asjas.

<sup>232</sup> RKAOo 31.03.1931 (261<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linnavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi heinamaatükkide nr. 6 ja 9 Johannes Naulovile eraldamise asjas.

<sup>233</sup> RKAOo 31.03.1931 (262<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linnavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Rudolf Jõesaarele heinamaatükkide nr 18, 42 ja 73 eraldamise asjas.

<sup>234</sup> RKAOo 31.03.1931 (263<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Andres Uustalule heinamaatüki nr. 77 eraldamise asjas.

<sup>235</sup> RKAOo 31.03.1931 (264<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Pauline Pitkale heinamaatükkide nr. 27 ja 50 eraldamise asjas.

<sup>236</sup> RKAOo 31.03.1931 (265<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Siim Moosesele heinamaatükkide nr. 48 ja 55 eraldamise asjas.

<sup>237</sup> RKAOo 31.03.1931 (266<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Gustav Telskale heinamaatükkide nr. 7 ja 14 eraldamise asjas.

<sup>238</sup> RKAOo 31.03.1931 (267<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Joosep Jõesaarele heinamaatüki nr. 72 eraldamise asjas.

<sup>239</sup> RKAOo 31.03.1931 (268<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Madis Uustalule heinamaatüki nr. 37 eraldamise asjas.

<sup>240</sup> RKAOo 31.03.1931 (269<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Johannes Moosesele heinamaatükkide nr. 44 ja 59 eraldamise asjas.

<sup>241</sup> RKAOo 31.03.1931 (270<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Jüri Naulovile heinamaatükkide nr. 8 ja 22 eraldamise asjas.

<sup>242</sup> RKAOo 31.03.1931 (271<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast Madis Suurele heinamaatükkide nr. 66 ja 70 eraldamise asjas.

<sup>243</sup> RKAOo 17.02/10.03.1931 (391<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Hussari nr. 15“ talu maast Toomas Väljale maa eraldamise asjas.

<sup>244</sup> RKAOo 17.02/10.03.1931 (392<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Narva linna omavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas Narva linna maatüki nr. 38 Aleksander Hoffile eraldamise asjas.

372<sup>II</sup> rahuldamata,<sup>245</sup> sest Maakorralduse Peakomisjon oli heinamaade eraldamata jätmisel lähtunud samas asjas tehtud Riigikohtu otsusest, mille kohaselt ei kuulunud eraldiseisva rendilepingu alusel kasutatavad heinamaatükid rendilepingu alusel kasutatava väikemaapidamise juurde.<sup>246</sup> Samale seisukohale asus Riigikohus ka samasisulise kaebuse alusel tehtud kohtuotsustes nr 371<sup>II</sup>.<sup>247</sup> 14. juunil 1932. aastal Riigikohtus arutlusel olnud kaebuses taotles Tõlts Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist heinamaatükkide eraldamata jätmise osas põhjusel, et kuigi heinamaad ja talukohta kasutati erinevatel tingimustel, moodustasid heinamaatükid ühe tähtsama osa tema majapidamisest. Riigikohus jättis otsusega nr 395<sup>II</sup> <sup>248</sup> kaebuse rahuldamata viidates seejuures oma varasemale otsusele. Samale seisukohale asus Riigikohus ka otsustes nr 390<sup>II</sup>,<sup>249</sup> 393<sup>II</sup>,<sup>250</sup> 394<sup>II</sup>,<sup>251</sup> 397<sup>II</sup>,<sup>252</sup> 398<sup>II</sup>,<sup>253</sup> 373<sup>II</sup>,<sup>254</sup> 374<sup>II</sup>,<sup>255</sup> 375<sup>II</sup>,<sup>256</sup> 378<sup>II</sup>,<sup>257</sup> ja 387<sup>II</sup>.<sup>258</sup>

---

<sup>245</sup> RKAoo 14.06.1932 (372<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Jaan Pitka revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuva Narva linnale kuulunud „Hussari nr 13“ talu maakorraldamise asjas.

<sup>246</sup> RKAoo 06.05.1930 (42<sup>II</sup>) otsus vt viide 211.

<sup>247</sup> RKAoo 14.06.1932 (371<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Juhan Suure revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuva „Hussari nr 14“ talumaades maa eraldamise asjas. Riigikohus viitas oma varasemale 29.04/09.05.1930. aasta lahendile nr (26<sup>II</sup>). Vt viide nr 208.

<sup>248</sup> RKAoo 14.06.1932 (395<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Madis Tõltsi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuvate heinamaatükkide nr 37 ja 35 korraldamise asjas. Riigikohus viitas oma varasemale 13.05.1930. aasta lahendile nr (43<sup>II</sup>). Vt viide nr 213.

<sup>249</sup> RKAoo 14.06.1932 (390<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Karl Brocki revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuvate heinamaatükkide nr 40 ja 47 eraldamise asjas. Riigikohus viitas oma varasemale 13.05.1930. aasta lahendile nr (481<sup>II</sup>). Vt viide nr 220.

<sup>250</sup> RKAoo 14.06.1932 (393<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Johannes Jõesaare revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuvate heinamaatükkide nr 11 ja 71 eraldamise asjas. Riigikohus viitas ka oma varasemale 13.05.1930. aasta lahendile nr (47<sup>II</sup>). Vt viide nr 216.

<sup>251</sup> RKAoo 14.06.1932 (394<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Johannes Krusteini revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuva Narva linnale kuulunud heinamaatüki nr 33 eraldamise asjas. Riigikohus viitas oma varasemale 31.05.1930. aasta lahendile nr (474<sup>II</sup>). Vt viide nr 218.

<sup>252</sup> RKAoo 14.06.1932 (397<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Eva Telska revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuva heinamaatüki nr 34 eraldamise asjas. Riigikohus viitas oma varasemale 31.05.1930. aasta lahendile nr (482<sup>II</sup>). Vt viide nr 221.

<sup>253</sup> RKAoo 14.06.1932 (398<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. August Kase revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuvate heinamaatükkide nr 46, 54, 60 ja 61 eraldamise asjas. Riigikohus viitas oma varasemale 31.05.1930. aasta lahendile nr (485<sup>II</sup>). Vt viide nr 223.

<sup>254</sup> RKAoo 14.06.1932 (373<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Jaan Uustalu revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuvast Samokrassi maakohast maa eraldamise asjas. Riigikohus viitas oma varasemale 31.05.1930. aasta lahendile nr (487<sup>II</sup>). Vt viide nr 225.

<sup>255</sup> RKAoo 14.06.1932 (374<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Jaan Välja revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuvast Samokrassi maakohast maa eraldamise asjas. Riigikohus viitas oma varasemale 31.05.1930. aasta lahendile nr (488<sup>II</sup>). Vt viide nr 226.

<sup>256</sup> RKAoo 14.06.1932 (375<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Adam Välja revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Auvere-Joala vallas asuva Samokrassi maakohast maa eraldamise asjas. Riigikohus viitas ka oma varasemale 31.05.1930. aasta lahendile nr (472<sup>II</sup>). Vt viide nr 217.

<sup>257</sup> RKAoo 14.06.1932 (378<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Madli Moosese revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast heinamaatüki nr 58 eraldamise asjas. Riigikohus viitas ka oma varasemale 31.03.1931. aasta lahendile nr (259<sup>II</sup>). Vt viide nr 230.

<sup>258</sup> RKAoo 14.06.1932 (387<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Karl Uustalu revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samokrassi mõisast heinamaatüki nr 50 eraldamise asjas. Riigikohus viitas ka oma varasemale 31.03.1931. aasta lahendile nr (260<sup>II</sup>). Vt viide nr 231.

28. veebruari 1928. aasta otsuses nr 260<sup>1</sup> selgitas Riigikohtu administratiivosakond,<sup>259</sup> et korraldamisele kuulunud maa ei pidanud § 2 p c<sup>260</sup> kohaldamise eeldusena ühes tükis olema. Torma valla kohaliku korralduskomisjoni otsusega eraldati maakasutajale Põdrale maad. Maaomanik Pärtin esitas kaebuse Tartu maakorralduse komisjonile, milles taotles kohaliku korralduskomisjoni otsuse tühistamist põhjusel, et eraldamisele kuuluva maa puhul oli tegemist lahustükkidega. Pärtin väitis, et eraldamisele kuulus hoonete alune ning nende juures olev maa mitte eraldi olnud metsatagune maa-ala. Tartu maakorralduskomisjon muutis kohaliku korralduskomisjoni otsust, jättes lahustüki eraldamise taotluse rahuldamata. Maakorralduse Peakomisjon tühistas otsuse ning jättis jõusse kohaliku korralduskomisjoni otsuse. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Pärtin Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist, sest metsataguse maatüki eraldamine rikkus peakoha maa-ala ühtsust, raskendades selle kasutamist. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata. Vastavalt §-le 19<sup>261</sup> tuli küsimus, kas maa eraldatakse lahustükkidena või tuli lahusolev maatükk vahetamise teel teise tükiga ühendada, lahendada maakorralduse seaduse alusel. Sellest tulenevalt tuli maakorraldusega seotud vaidlused lahendada maade planeerimise menetluses ning Riigikohus maade planeerimise küsimuses rendimaade korraldamise seaduse rakendamisega seotud vaidlustes seisukohta ei võtnud.

9. novembril 1928. aasta otsuses nr 658<sup>1</sup> <sup>262</sup> selgitas Riigikohus mitme talu maadest maa eraldamise põhimõtet. Kaasuse kohaselt kasutas Liivak mitme talu maid ning erinevate talude maadel asusid ka Liivaku majapidamis- ja eluhooned. Valla kohaliku korralduskomisjoni otsusega eraldati Liivakule Rätsepa maadest põllu- ja aiamaad vastavalt kasutatava maa suurusele. Tartu maakorralduskomisjonile esitatud kaebuses taotles Rätsep otsuse tühistamist põhjusel, et Liivak kasutas maad töölepingu alusel. Kaebus jäi rahuldamata kuna poolte vahel oli sõlmitud rendileping.<sup>263</sup> Maakorralduse Peakomisjonile esitatud kaebuses taotles Rätsep maa eraldamise nõude rahuldamata jätmist, kuna Liivakule oli juba eraldatud maad rendimaade korraldamise seaduse alusel. Maakorralduse Peakomisjon rahuldab taotluse ning Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Liivak otsuse tühistamist. Riigikohus rahuldab kaebuse ja selgitas, et

---

<sup>259</sup> RKA00 28.02.1928 (260<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Artur Pärtini revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Siimu nr. 6 B“ talukohast Karl Põdrale vabadikukoha eraldamise asjas.

<sup>260</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 2 p c: „Paragrahv esimeses nimetatud maade korraldamist käesoleva seaduse alusel võib nõuda eramaade kasutaja, kui ta kasutuses olev põllu-, õue- ja aiamaa kogusuurus ei ulatu üle 5 ha: 1) kui tal korraldatava maa peal on oma eluhoone või 2) kui tema või ta eelkäijad, kellelt ta maa kasutamise õiguse kas omandanud või pärinud, on üles harinud uudismaana vähemalt poole kasutada olevast põllumaast.“

<sup>261</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 19: „Käesoleva seaduse alla kuuluvate maade korraldamine või eraldamine sünnib maakorralduse seaduses ettenähtud korras. [...]“

<sup>262</sup> RKA00 09.11.1928 (658<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Joosep Liivaku revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Gustav Rätsepale kuuluvast „Argi“ talust pöpsikoha eraldamise asjas.

<sup>263</sup> Rendilepingu eristamist töölepingust on analüüsitud alapunktis 2.1.1.

rendimaade korraldamise seaduse § 2 ja § 3 p a<sup>264</sup> eesmärgi kohaselt tuli eramaade kasutajale tagada vähemalt hoone- ja õuealune maa ning Liivaku eluhooned asusid Rätsepa talu maadel. Asjaolu, et maakasutajale oli eraldatud maad teisest kinnisasjast, ei välistanud maa eraldamise nõuet, sest Varmi talu maadest eraldatud 1/3 tiinu ei vastanud põllumajandusliku väärtuse ja kasutusotstarbe poolest seni kasutatavale maale, samuti ei asunud sellel Liivaku eluhoonet. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse § 3 p a kohaldamisala selgitas Riigikohus ka otsuses nr 223<sup>I</sup>.<sup>265</sup> Kui maakasutajale eraldati maad senini kasutada olnud suuruses, kuid see ei vastanud kasutatud maa väärtusele ei välistanud § 3 p a maa eraldamise nõude esitamist rendimaade korraldamise seaduse alusel. 1932. aasta kohtuotsuses nr 36<sup>II</sup> selgitas Riigikohus,<sup>266</sup> et rendimaade korraldamise seaduse § 3 p 1 p a kohaselt ei pidanud mujalt pakutav maa olema samaväärselt üles haritud. Sätte eesmärk oli see, et mujalt pakutav maa vastaks üldiselt samale põllumajanduslikule väärtusele või kasutusotstarbele.

1930. aasta 31. jaanuari kohtuotsuses nr 1<sup>II</sup> selgitas Riigikohus,<sup>267</sup> et rendimaade korraldamise seaduse § 1 ja § 2 alusel kuulusid eraldamisele ühe rendilepingu alusel kasutatavad maad. Kaasuse asjaolude kohaselt kuulusid Maakorralduse Peakomisjoni otsuse kohaselt eraldamisele aga kahe eraldiseisva rendilepingu alusel kasutatavad maad ühele isikule. Riigikohus tühistas peakomisjoni otsuse. 4. aprilli otsuses nr 20<sup>II</sup> selgitas Riigikohus,<sup>268</sup> et eraldiseisvate maatükkide eraldamise nõudeõigus oli maakasutajal vaid juhul, kui lahustükke kasutati samadel alustel kui väikemajapidamist, so ühe rendilepingu alusel ning need moodustasid majapidamisega ühtse terviku. Seda, et rendimaade korraldamise seaduse § 1 ja § 2 alusel kuulusid eraldamisele ühe rendilepingu alusel kasutatavad väikemaapidamised ütle, Riigikohus ka 1932. aasta otsuses nr 252<sup>II</sup>.<sup>269</sup>

Riigikohus lahendas uurimisperioodil vaidlusi seoses mitme maatükkide kasutamisega eraldiseisvate rendilepingute alusel valdavalt seoses heinamaatükkide eraldamisega. Kui 1926. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seadus ei reguleerinud, mitme rendilepingu alusel võis maade eraldamist nõuda, siis hoolimata 1928. aasta rendimaade korraldamise seaduse üheselt mõistetavatest muudatustest jõudsid Riigikohtusse endiselt vaidlused seoses

---

<sup>264</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 3 p a: „Seda korraldamise nõudeõigust ei ole maakasutajal, kui tal endal on või riik või maaomanik talle kindlustab mujal maad, mis oma põllumajandusliku väärtuse ja otstarbe poolest üldiselt vastab tema käes praegu kasutada olevale maakohale [...]“

<sup>265</sup> RKAoo 31.01.1928 (223<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.99. Mihkel Lepiku revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Külassaare“ talust Anna Läänele maa eraldamise asjas.

<sup>266</sup> RKAoo 19.04.1932 (36<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Marie Kruusmanni revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Mathilde Mihkelsonile kuulunud „Hansi nr. 54/55“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>267</sup> RKAoo 31.01.1930 (1<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Johan Sisaski revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Hans Milistferile maa eraldamise asjas.

<sup>268</sup> RKAoo 04.04.1930 (20<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Jaan Pungari revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Mihkel Kalossenile kuulunud „Saare“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>269</sup> RKAoo 02.12.1932 (252<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Hans Milistveri revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Johann Sisaskile kuulunud „Torimu“ talu ppsikoha eraldamise asjas.

kogukonnamaade kasutamise ja mitme eraldiseisva rendilepingu alusel. Magistritöö autor on seisukohal, et kaebused pärast 1928. aasta rendimaade korraldamise seaduse muutmist jõudsid Riigikohtusse mitte sellepärast, et seaduse regulatsioon oleks olnud puudulik, vaid maakasutajad püüdsid saavutada maade eraldamist mitme rendilepingu alusel. Riigikohus selgitas, et rendimaade korraldamise seaduse kohaselt võisid eraldamisele kuuluvad maa-alad koosneda ka lahustükkidest. Rendimaade korraldamise seadus sätestas küll peakoha ühtsuse tagamise kohutuse, kuid nimetatud põhimõtte realiseerumiseks alles maakorralduse seaduse alusel läbi viidud maade eraldamise protsessis. Seega tuli lahustükkide eraldamise vaidlustes pöörduda Riigikohtusse, siis kui maade eraldamise protsessiga oli juba alustatud. Riigikohtu selgituste kohaselt kuulusid eraldamisele vaid ühe rendilepingu alusel kasutatavad maad. Samas ei välistanud see maade eraldamist mitme talu maadest, kuid oluline oli see, et eraldamisele kuuluvaid maid kasutati ühe rendilepingu alusel, kuna rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks oli kindlustada pöörise eraldamine ühe majapidamise kohta. Mitme talu maadest eraldamise puhul oli oluline, et eraldamisele kuulunud maad moodustasid ühe majapidamise. Magistritöös jõuti järeldusele, et selle kindlaks tegemine võis praktikas osutuda aga küllaltki keeruliseks. Maa kasutajale tuli tagada vähemalt hoone- ja õuealune maa. Samas oli maakasutajal õigus nõuda maade eraldamist seni kasutada olnud suuruses. See omakorda tähendas, et kui ühe rendilepingu alusel kasutati mitme talu maid, võis maakasutaja nõuda maade eraldamist mitme talu maadest. Rendimaade korraldamise seaduse § 3 p a välistas maade eraldamise nõudeõiguse juhul, kui maa kasutajal oli mujal maad. See oli säte, mis tekitas mitme maaüksuse eraldamisel üksjagu segadust, kuna maaomanikud asusid seisukohale, et maa kasutaja oli juba mujal maad saanud. Riigikohus selgitas, et säte ei välistanud maakasutajale maade eraldamist seni kasutada olnud suuruses.

## **2.2. Maade eraldamine rendilepingu puudumisel**

### **2.2.1. Maaomaniku nõusolekul asutatud majapidamiste eraldamine**

Rendimaade korraldamise seadus ei reguleerinud ainult rendilepingute alusel kasutatavate renditalude ja väikemaapidamiste eraldamist. Rendimaade korraldamise seaduse § 1 p c alusel kuulusid eraldamisele kõik väikemajapidamised, mis olid asutatud maaomaniku nõusolekul enne 1920. aastat ning mida ei kasutatud töölepingu alusel.

18. ja 22. detsembril 1928. aastal oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel kohtuasi nr 689<sup>1</sup>.<sup>270</sup> Asjaolude kohaselt müüs talu endine omanik Laamann Nurga vennale Liivale 24.04.1912 sõlmitud eellepingu järgi Riiska talust maad ning võttis kohustuse maad hiljem juurde müüa. Laamann nimetatud kohustust ei täitnud ning müüs vaidlusaluse maa Grünbergile, esitas Nurga vastu väljatõstmisnõude ning vaidlustas maa eraldamiste taotlused. Maakorralduse Peakomisjoni otsuse kohaselt kuulus vaidlusalune maa rendimaade korraldamise seaduse § 1 p c alusel eraldamisele, sest väikemaapidamine oli asutatud maaomaniku nõusolekul. Riigikohtule esitatud kaebuses taotlesid Laamann ja Grünberg Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist, sest maad kasutati ostu-müügi lepingu mitte rendilepingu alusel. Kaebuse kohaselt oli ekslik peakomisjoni seisukoht, mille kohaselt kuulusid § 1 p c alusel korraldamisele ka omandiõiguse alusel kasutatavad maad, sest seaduse § 1 märkus <sup>271</sup> alusel kuulusid omandiõiguse alusel eraldamisele üksnes Saaremaal kasutatavad maad. Lisaks viitas ka seaduse pealkiri rendimaade korraldamisele. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata selgitades, et seaduse pealkiri ei vastanud seaduse sisule. Rendimaade korraldamise seaduse § 1 p c kohaselt ei kuulunud eraldamisele vaid väikemajapidamised, mida kasutati töölepingu alusel. Sellest tulenevalt asus Riigikohus seisukohale, et kõikidel muudel rendimaade seaduses nimetatud juhtudel kasutatavad maad kuulusid rendimaade korraldamise seaduse alusel eraldamisele. Seega kuulusid eraldamisele mitte ainult rendimaad, vaid ka muudel alustel kasutatavad maad. Kui väikemaapidamist ei kasutatud töölepingu alusel ja see oli asutatud maaomaniku nõusolekul enne 1920. aastat, siis kuulusid eraldamisele ka omandiõiguse alusel kasutatavad maad, mis olid asutatud maaomaniku nõusolekul.

31. jaanuari 1928. aastal lahendis nr 221<sup>1</sup> täpsustas Riigikohus, et väikemajapidamiste eraldamisel rendimaade korraldamise seaduse § 1 p c alusel tuli lähtuda sellest, et koht oli asutatud enne 1920. aastat.<sup>272</sup> Rendimaade korraldamise seaduse § 1 p-s c nimetatud tähtaja all tuli mõista koha asutamist, mitte taotleja asumist kohale.

Eelnevast nähtub, et popsikoha eraldamist võis nõuda ka juhul, kui puudus kehtiv rendileping. Juhul kui tegemist oli väikemajapidamisega ning see oli asutatud enne 1920. aastat, võis popsikoha pidaja nõuda maade eraldamist, kui puudus kehtiv rendileping, kuid väikemajapidamine oli asutatud maaomaniku nõusolekul. Asjaolule, et rendimaade

---

<sup>270</sup> RKA00 26.10/09.11.1928 (689<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Jaan Grünbergi ja Magnus Laamani esindaja vandeadvokaat Nikolai Taltsi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Riiska nr. 13“ talust Katariina Nurkile maa eraldamise asjas.

<sup>271</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 1 märkus 2: „Peale käesolevas paragrahvis nimetatud maade- ja majapidamiste kuuluvad korraldamisele Saare maakonnas ka omanduse õiguse alusel kasutatavad väikemaapidamised [...]“

<sup>272</sup> RKA00 31.01.1928 (221<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. August Sammuli kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Konguta vallas asuvast „Tanni-Mihkli“ talust maa eraldamise asjas.

korraldamise seaduse pealkiri oli eksitav, ei vastanud seaduse tegelikule sisule ning sellele, et rendimaade korraldamise seadus ei piirdunud ainult rendimaade eraldamise reguleerimisega, juhiti tähelepanu ka kaasaegses õiguskirjanduses.<sup>273</sup> Eeltoodust tulenevalt on ka magistritöö autor seisukohal, et seaduse pealkiri ei vastanud seaduse tegelikule eesmärgile, kuna seadus ei reguleerinud ainult rendimaade eraldamist. Eraldamisele kuulusid nii maaomaniku nõusolekul asutatud majapidamised, kui ka rendimaade korraldamise seaduses nimetatud muudel juhtudel kasutatavad majapidamised, tagamaks kõikide popsikohtade eraldamist peakohtadest.

### **2.2.2. Maa eraldamine pärijatele**

Rendimaade korraldamise seaduse alusel oli maade eraldamise nõude õigus ka maakasutaja pärijatel. Rendimaade korraldamise seaduse § 2 p c kohaselt või maade eraldamist nõuda eramaade kasutaja, kui tema eelkäijad, kellelt ta maa kasutamise õiguse oli pärinud, olid uudismaana üles harinud vähemalt poole nende kasutada olnud põllumaast. Rendimaade korraldamise seaduse § 2 p c p 2 alusel võisid maade eraldamist nõuda ka maakasutaja pärijad. Seda, kas maade eraldamist võisid nõuda ka kogukonna- ja asutuste maade kasutajate pärijad, rendimaade korraldamise seadus ei sätestanud. Rendimaade korraldamise seaduse puudusele juhiti tähelepanu ka kaasaegses õiguskirjanduses. Rendimaade korraldamise seaduse puudusena toodi välja, et kehtiv regulatsioon andis maaomanikele võimaluse vaidlustada pärijate maade eraldamise taotlused tulenevalt asjaolust, et eraldataval maal puudusid pärijate poolt ehitatud eluhooned.<sup>274</sup> Selleks, et välja selgitada, millistel tingimustel oli nii eramaade kui ka kogukonna- ja asutuste maade kasutajate pärijatel õigus nõuda maade eraldamist, analüüsitakse käesolevas alapunktis kaasusi, milles vaidlusaluseks küsimuseks oli pärijatele maade eraldamine.

15. veebruaril 1927. aastal arutas Riigikohtu administratiivosakond kohtuasja nr 126<sup>1</sup>.<sup>275</sup> Asjaolude kohaselt kuulus Lökkile pärimisõiguse alusel Saare renditalu maadel asunud eluhoone, mida kaebaja eluasemena ei kasutanud. Nimetatud maja asus Saare renditalu elumajast 8 sülla<sup>276</sup> kaugusel. Lisaks oli kaebaja varasemalt kasutanud põllu- ja heinamaad. Saare renditalu korraldamisel 1925. aastal esitas kaebaja taotluse, et talle eraldataks sellest talust käsitöölise koht. Kuna Saare renditalu maadest ei olnud võimalik kaebajale käsitöölise

---

<sup>273</sup> J. Jans. [I], lk 33.

<sup>274</sup> Jans. Kogukonna-, asutiste- ja erarendimaade korraldamise seadus [II]. – Õigus 1927 nr 8, lk 226.

<sup>275</sup> RKA00 15.02.1927 (126<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.97. Karl Lokki revisjonikaebus Planeerimise Peakomisjoni otsuse peale „Saare“ talu planeerimiskava kinnitamise asjas.

<sup>276</sup> Üks süld võrdus kuue jala ehk 180 cm-ga.

kohta eraldada, pakuti talle planeerimiskava alusel teist käsitöölise kohta, mida kaebaja vastu võtta ei soovinud. Kaebajale kuulunud eluhoone seisis kasutamata, asus Saare talu eluhoonetele liiga lähedal, millest tulenevalt ei olnud võimalik kaebajale soovitud kohta eraldada. Kuna kaebaja oli keeldunud talle asendusena pakutud käsitöölise kohta vastu võtmast, päritud maja ei kasutatud, maja asus peakoha hoonetele liiga lähedal ning koha eraldamine oleks takistanud peakoha kasutamist, jättis Võru Maakonna Planeerimiskomisjon kaebaja taotluse rahuldamata. Planeerimise Peakomisjonile esitatud kaebuses taotles kaebaja Saare renditalu maadest maa eraldamist rendimaade korraldamise seaduse alusel. Planeerimise Peakomisjon jättis taotluse rahuldamata, kuna rendimaade korraldamise seaduse alusel puudus Lokil õigus Saare talu maadest krundi saamiseks. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Lokk nimetatud otsuse tühistamist ja Saare talu maadest käsitöölise krundi eraldamist rendimaade korraldamise seaduse § 4<sup>277</sup> alusel maad riiklikust maatagavarast. Riigikohus nõustus Maakorralduse Peakomisjoni seisukohaga ning jättis kaebuse rahuldamata. Rendimaade korraldamise seaduse § 4 nägi riiklikust maatagavarast maa saamise võimaluse ette vaid juhul, kui maa kasutaja oli maata ja eluasemeta jäänud rendimaade korraldamise seaduse alusel läbi viidud maakorralduste tõttu. Antud kaasusest selgus aga, et pärija päritud maad ei kasutanud, keeldus vastu võtmast asendusena pakutud käsitöölise kohta ning maade eraldamine oleks rikkunud peakoha kasutamist. Sellest tulenevalt pidi ka pärijatele maade eraldamisel arvestama peakoha ühtsuse tagamise põhimõttega.

20. detsembril 1927. aastal oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel kohtuasi nr 876<sup>1278</sup>. Esitatud kaebuse kohaselt taotles vandeadvokaat Eliaser, et Riigikohus tühistaks Maakorralduse Peakomisjoni otsuse, mille alusel võis Ragul nõuda Doora talust maa eraldamist. Kaebaja oli seisukohal, et Ragulil puudus õigus nõuda maa eraldamist popsiseaduse § 2 p c sätestatud alustel. Samuti tõstatas kaebaja üles eraldatava maa peal asunud eluhoone omandiõiguse küsimuse. Riigikohus juhtis tähelepanu kaasuse algmaterjalidele, mille kohaselt oli eluhoone Raguli päranditombu osa, samuti oli vaidlusalune väikemajapidamine asutatud enne 1920. aastat, seda ei kasutatud töölepingu alusel ning Ragul oli selle üles harinud uudismaast<sup>279</sup>. Sellest tulenevalt jättis Riigikohus vandeadvokaat Eliaseri kaebuse rahuldamata.

---

<sup>277</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 4: „Käesoleva seaduse põhjal ettevõetud korralduse tõttu maata ja eluasemeta jäänud isikutele võib anda põllutöoministeerium eluasemeks maad riiklikust maatagavarast väljaspool maaseaduse § 20. ettenähtud korda. Lähemad määrused sarnase maa-andmise kohta annab põllutöoministri ettepanekul Vabariigi Valitsus.“

<sup>278</sup> RKAOo 15.02.1927 (876<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.97. Johan Põdra voliniku vandeadvokaat Rein Eliaseri revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Samuel Ragulile „Dobra“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>279</sup> Ajutiselt sööti jäetud põllumaa ülesharimist ja kõlbuliku rohumaa põllumaaks muutmist ei peetud uudismaa ülesharimiseks. Maa uudismaana ülesharimisena käsitleti kannustike, võsastike ning soostunud soo- ja rabamaade ülesharimist vastavalt uudismaana ülesharimiseks maa andmise määrusele. 17.08.1927 – RT 1927,78. RKAOo 22.03.1932 (13<sup>11</sup>) – ERA.1356.2.105. Jaan Fuksi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale

Riigikohus selgitas, et juhul kui isik oli maa kasutamise õigus pärinud, oli ta õigustatud nõudma päritud maa eraldamist rendimaade korraldamise seaduse § 2 p c p 1 alusel. Juhul kui isik oli maa kasutamise õiguse pärinud ei olnud nõutav oma eluhoonete olemasolu korraldataval maal. Pärija võis maade eraldamist nõuda ka juhul, kui eluhoone oli rajanud pärandaja.

23. aprillil 1929. aastal arutas Riigikohtu administratiivosakond Pärnu linna kaebust, milles vaidlustati Nõmmikule kui pärijale maa eraldamine. Maakorralduse Peakomisjoni otsuse kohaselt andis rendimaade korraldamise seaduse § 2 p b kogukonnamaade kasutaja pärijale õiguse nõuda maade eraldamist, sest seadus ei sätestanud eeldust, mille kohaselt oli vastav õigus ainult rentnikul. Nõmmik oli maakasutamise õiguse omandanud pärimise teel. Riigikohtule esitatud kaebuse taotles Pärnu linn Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist, kuna maa eraldamise nõudeõigus olevat vaid rentnikel. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata ning nõustus Maakorralduse Peakomisjoni seisukohaga. Otsuses nr 278<sup>l</sup> selgitas Riigikohus,<sup>280</sup> et rendimaade korraldamise seaduse § 2 p b alusel ei olnud maade korraldamise nõudeõigus mitte ainult eraomanikuga rendilepingu sõlminud maakasutajatel, vaid ka kogukonnamaade kasutajatel, kes kasutasid maid pärimisõiguse alusel.

1931. aasta 12. mai otsuses nr 187<sup>ll</sup> selgitas Riigikohus,<sup>281</sup> et maa eraldamisel pärijatele oli maa eraldamise eelduseks see, et maa kasutaja, kelle järelt päriti, oli sõlminud rendilepingu maaomanikuga. Rendilepingu sõlmimine maaomaniku ja pärijate vahel ei olnud nõutav. Rendimaade korraldamise seaduse § 2 p c p 1<sup>282</sup> alusel oli võimalik maade eraldamist nõuda ka juhul, kui maa kasutamise õigus oli pärimise teel üle läinud ja kui pärandajapoolne maa kasutamine vastas rendimaade korraldamise seaduse §1, § 2 ja § 3 sätestatud eeldustele.

3. mai 1932. aasta otsuses nr 63<sup>ll</sup> selgitas Riigikohus,<sup>283</sup> et juhul kui pärandaja oli kokkuleppel maaomanikuga rajanud rendimaale oma eluhooned, oli pärijal õigus nõuda maa eraldamist ka siis kui temal endal ei olnud kokkulepet maaomanikuga maa kasutamiseks, eluhooned ei olnud tema ehitatud ning ei olnud uudismaad üles harinud.

Analüüsitud kaasuste põhjal selgus, et rendimaade korraldamise seaduse alusel oli maakasutajate pärijatel õigus nõuda maade eraldamist juhul, kui pärandajapoolne maakasutus vastas rendimaade korraldamise seaduses sätestatud tingimustele. Pärijate õigus nõuda maade

---

„Siimo“ talust maa eraldamise asjas. RKA00 06.12.1932 (535<sup>ll</sup>) – ERA.1356.2.105. Kristjan Steinbachi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Mihkel Andressonile maa eraldamise asjas.

<sup>280</sup> RKA00 23.04.1929 (278<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.100. Pärnu linnavalitsuse kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Juuli Nõmmiku maakorralduse nõudmise asjas.

<sup>281</sup> RKA00 12.05.1931 (187<sup>ll</sup>) – ERA.1356.2.104. Hektor Uiibo eestkostja Kusta Mandli revisjonikaebus Maakorralduse Peavalitsuse otsuse peale Jaan Uibole kuulunud talust maa eraldamise asjas.

<sup>282</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seadus § 2 p c p 1: „Paragrahv 1. nimetatud maade korraldamist võib nõuda eramaade kasutaja, kui tal korraldatava maa peal on oma eluhoone.“

<sup>283</sup> RKA00 03.05.1932 (63<sup>ll</sup>) – ERA.1356.2.105. Eduard Kausta revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Liine Koplile maa eraldamise asjas.

eraldamist sõltus vaid sellest, kas nad olid maakasutaja pärijad. Siiski ei olnud pärijate õigus nõuda maade eraldamist absoluutne. Ka pärijatele maade eraldamisel tuli lähtuda rendimaade korraldamise seaduses sätestatud põhimõtetest, nt tuli maade eraldamisel tagada peakoha ühtsus. Rendimaade korraldamise seadus ei täpsustanud, kas pärijatel pidi eraldataval maal olema oma eluhoone. Vastavalt Riigikohtu praktikale ei olnud nõutav pärijate eluhoonete olemasolu korraldataval maal. Riigikohtu praktika kohaselt oli maade eraldamise nõudeõigus mitte ainult eramaade kasutajate pärijatel, vaid ka kogukonna- ja asutuste maade pärijatel, kuigi rendimaade korraldamise seaduse sõnastuse kohaselt olid pärima õigustatud vaid eramaade kasutajate pärijad. Riigikohus arendas õigust edasi ning asus seisukohale, et rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks oli tagada maade eraldamise õigus nii eramaade kui ka kogukonna- ja asutuste maade kasutajate pärijatele.

### **2.2.3. Maa eraldamine kaaspärijatele**

Rendimaade korraldamise seadus ega rendimaade korraldamise seaduse elluviimise määrus ei sätestanud korda ning tingimusi, millele pidid vastama pärijatele maade väljaeraldamise protsess. Rendimaade korraldamise seadus sätestas vaid pärijate õiguse nõuda maade eraldamist. Juhiseid selleks ei sisaldanud ka korralduskomisjonidele suunatud rendimaade korraldamise juhend.

26. oktoobril 1928. aastal arutas Riigikohtu administratiivosakond Veideri päranditombu hooldaja kaebust seoses Pärnitsale maa eraldamisega.<sup>284</sup> Kuna Pärnitsal oli korraldatava maa peal oma eluhoone eraldati talle Kudina valla kohaliku korralduskomisjoni otsusega rendimaade korraldamise seaduse § 2 p c p 1 alusel Veideri päranditombu kuuluvast Haava talust maad. Tartu maakorralduse komisjon tühistas otsuse päranditombu hooldaja esitatud kaebuse alusel põhjendades, et maa eraldamist pidid kaaspärijad nõudma ühiselt. Lisaks ei olnud Pärnits maaomanikuga isiklikult rendilepingut sõlminud. Maakorralduse Peakomisjon tühistas selle otsuse, jättes jõusse Kuudina valla korralduskomisjoni otsuse põhjendusel, et Pärnits oli maakasutaja. Maaomanik ei esitanud vastuväidet hoonete omandiõiguse osas ning juhul kui kaaspärijad oleksid vaidlustanud hoonete omandiõiguse ei oleks see muutnud nõuet maaomaniku vastu. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles päranditombu hooldaja Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist. Kohtuotsusega nr 491<sup>1</sup> jättis Riigikohus kaebuse rahuldamata. Menetluses Riigikohtus selgus, et kaebuse esitaja ei esitanud

---

<sup>284</sup> RKA00 26.10.1928 (491<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Gustav Veideri päranditombu hooldaja Jaan Olti revisjonikaebus Maakorralduse Peavalitsuse otsuse peale „Haava“ talust Miina Pärnitsale maa eraldamise asjas.

korralduskomisjonis ega kaebuses Tartu maakomisjonile vastuväiteid selle kohta, et elumaja oli ehitatud maakasutajate poolt. Samuti ei esitatud vastuväidet selle kohta, et maad kasutati rendilepingu alusel. Vastuväited põhinesid asjaolul, et Johann Pärnitsa pärijad ei olnud maa eraldamise nõude ajaks veel pärijateks nimetatud, millest tulenevalt ei saanud Pärnitsat lugeda pärijaks, kes oli õigustatud nõudma maade eraldamist. Riigikohus selgitas oma otsuses, et see kas pärija kõrval oli teisi pärima õigustatud isikuid, ei omanud rendimaade korraldamise seaduse rakendamisel tähtsust. Pärnits oli õigustatud nõudma rendilepingu alusel kasutatava maa korraldamist ning kaaspärijad võisid oma nõuded esitada pärimismenetluses. Kaaspärijate olemasolu ei välistanud maade korraldamist rendimaade korraldamise seaduse alusel. Antud lahendile viitas Riigikohus ka oma hilisemas 1932. aasta lahendis nr 9<sup>II</sup>,<sup>285</sup> kus ütles selgesti, et kui pärijad olid pärijateks nimetamata, võis maa eraldamist nõuda ka ainult üks pärijatest.

Sarnase problemaatikaga oli tegemist ka otsuses nr 111<sup>II</sup>,<sup>286</sup> kus oli muuhulgas lisatud veel põhjendus, et maaomaniku seisukohalt ei omanud tähtsust, kas maa eraldati ühele või mitmele pärijale. Samuti selgitas Riigikohus 1930. aasta 29. aprilli otsuses nr 25<sup>II</sup>,<sup>287</sup> et juhul, kui maa eraldamise taotluse esitamise ajaks ei olnud maa kasutaja pärija formaalselt pärijaks nimetatud, ei välistanud see õigust nõuda maade eraldamist. Maakorralduse Peakomisjon oli oma otsust korrektselt põhjendanud selgitades, et igal pärijal oli õigus nõuda maade korraldamist.

Maaomanikud vaidlustasid korralduskomisjonides pärijate poolt esitatud maade eraldamise taotlusi põhjusel, et maade eraldamise taotlust ei esitanud kõik kaaspärijad ühiselt, vaid taotluse esitas ainult üks kaaspärijatest. Samuti vaieldi selle üle, kas maade eraldamise taotluse esitamise ajaks pidi pärija olema pärijaks kinnitatud. Riigikohus oli seisukohal, et rendimaade korraldamise seaduse alusel võis taotluse maade eraldamiseks esitada ka üks kaaspärijatest ning pärijaks kinnitamine ei olnud rendimaade korraldamise seaduse rakendamise kohalt oluline. Asjaolule, et pärandi vastu võtmiseks ei olnud vajalik pärimisõigustesse kinnitamine, viidati ka kaasaegses õiguskirjanduses.<sup>288</sup>

---

<sup>285</sup> RKA00 01.03.1932 (9<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Hans Nõmme revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Kütti“ talust Hendrik Tiidole maa eraldamise asjas.

<sup>286</sup> RKA00 06.05.1932 (111<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Hans Sirkli ja Anton Saemi päranditombu hooldaja Eduard Saemi revisjonikaebus Anton Saemi päranditombule maa eraldamise asjas.

<sup>287</sup> RKA00 29.04.1930 (25<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Jüri Vihmanni pärijate Tio Vihmanni, Ida Vihmanni, Marie Vihmanni, Aliide Vihmanni ja Senta Vihmanni esindaja Jaan Vihmanni revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Anni nr. 69“ talust maa Mari Keresele eraldamise asjas.

<sup>288</sup> J.Jans. [II], lk 226.

## 2.3. Maa eraldamine vastavalt kasutatava maa otstarbele

### 2.3.1. Väikemaapidamiste ja väikemajapidamiste eristamine

Rendimaade korraldamise seaduse § 1 p b ja p c alusel kuulusid eraldamisele rendilepingu alusel kasutatavad väikemaapidamised ning väikemajapidamised, mis olid asutatud maaomaniku nõusolekul. Rendimaade korraldamise seadus ega ka hilisem rendimaade korraldamise muutmise seadus väikemaapidamiste ja väikemajapidamiste definitsioone ega nende mõistete eristamise põhimõtteid ei sätestanud. Rendimaade korraldamise seaduse alusel oli väikemajapidamiste eraldamise nõudeõigus vaid juhul, kui need olid asutatud enne 1920. aastat. Väikemaapidamistele, mida kasutati rendilepingu alusel, seaduses vastav ajaline piirang puudus ning väikemaapidamiste eraldamist võid nõuda ka juhul, kui rendileping oli sõlmitud pärast 1920. aastat. Õiguskirjanduses juhiti asjaolule, et rendimaade korraldamise seadus ei defineerinud ega eristanud väikemaapidamiste ja väikemajapidamiste mõisteid juba 1927. aastal, kui J. Vain asus seisukohale, et väikemaapidamisi ja väikemajapidamisi eristamisel tuli lähtuda kasutatavate maa-alade suurusest.<sup>289</sup> Sellest tulenevalt oli väikemaapidamiste ja väikemajapidamiste mõistete sisustamine olulise tähtsusega. Samuti ei sätestanud rendimaade korraldamise seadus, kas eraldamisele kuulusid ka need majapidamised, millele olid asutatud äri-või tööstuskohad.

Väikemaapidamiste ja väikemajapidamiste eristamise küsimus oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel 26. oktoobril ja 9. novembril 1928. aastal otsuses nr 490<sup>1</sup>.<sup>290</sup> Asjaolude kohaselt jäeti Vaivara valla kohaliku korralduskomisjoni ja Narva maakorralduskomisjoni otsuste alusel Pensasi maa eraldamise taotlus rahuldamata, sest väikemajapidamine oli tema ütluste kohaselt asutatud pärast 1920. aastat ning ei kuulunud rendimaade korraldamise seaduse § 1 p c alusel eraldamisele. Maakorralduse Peakomisjonile esitatud kaebuses taotles Pensasi nimetatud otsuste tühistamist ja selgitas, et kasutas vaidlusalust maaüksust juba enne 1920. aastat väikemaapidamisena. Maakorralduse Peakomisjon rahaldas kaebuse, põhjendades oma otsust sellega, et maakasutamise õiguslikuks aluseks oli rendileping, millest tulenevalt oli tegemist väikemaapidamisega, mille asutamise tähtaeg ei olnud oluline. Riigikohtule esitatud kaebuses taotleti nimetatud otsuse tühistamist, kuna Pensasel kui rätsepal olevat väikemajapidamine, mitte -maapidamine. Riigikohus rahaldas kaebuse rendimaade korraldamise seaduse § 1 ebaõige tõlgendamise tõttu.

---

<sup>289</sup> J. Jans. [I], lk 34.

<sup>290</sup> RKAOo 18/22.12.1928 (490<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Sophie Antropoffi esindaja Roman Antropoffi kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Sillamäe“ maakohast Oskar Pensasile maa eraldamise asjas.

Maakorralduse Peakomisjoni põhjendus, mille kohaselt rendilepingu alusel maa kasutamist tõlgendati automaatselt väikemaapidamisena 1926. aasta rendimaade seaduse mõttes, oli ekslik. Riigikohus selgitas, et kehtiv rendileping ei tõenda väikemaapidamise olemasolu. Väikemaapidamine ja väikemajapidamine olid majandusliku sisuga mõisted, millest lähtudes tuli välja selgitada, kummaga oli tegu. Riigikohtu otsuse kohaselt oli konkreetset juhul tegemist väikemajapidamisega, mis oli asutatud pärast 1920. aastat ning ei kuulunud § 1 p c alusel eraldamisele. Riigikohus lähtus väikemaapidamise ja väikemajapidamise eristamisel antud kaasuses asjaolust, et maa kasutaja oli rätsep, kelle eesmärgiks ei olnud põlluharimisega elatist teenida. Tegemist oli väiksemat sorti taluga, mille peremees elatas ennast rätsepatöödest, seega tuli vaidlusalust kohta lugeda väikemajapidamiseks. Lisaks juhtis Riigikohus tähelepanu sellele, et tuvastamata jäeti asjaolu, kas Pensas kasutas maad enne 1920. aastat töölepingu või rendilepingu alusel ning saatis asja Maakorralduse Peakomisjonile uueks otsustamiseks.

20. novembril 1931. aastal jõudis vaidlus uuesti Riigikohtusse.<sup>291</sup> Vastavalt paikvaatluse tulemustele otsustas peakomisjon eraldada Pensasele maad väikemaapidamiseks § 1 p 2 ja § 2 p 3 p a alusel. Tegemist oli rendilepingu alusel kasutatava iseseisva väikemaapidamisega ning maakasutajal Pensasel oli korraldatava maa peal oma eluhoone. Antropoffi vaidlustas Riigikohtus peakomisjoni otsuse toetudes Riigikohtu varasemale otsusele. Rendimaade korraldamise seadus tegi vahet väikemaapidamistel ja väikemajapidamistel, maade eraldamisel tuli lähtuda sellest, millisel majanduslikul eesmärgil majapidamist kasutati, nagu seda oli ka Riigikohus oma varasemas otsuses selgitanud. Riigikohtu tõlgendusele vaatamata asus peakomisjon seisukohale, et tegemist oli väikemaapidamisega. Peakomisjoni tõlgenduse kohaselt võis ka ühe ruutsülla suurust maalappi, millel olid lilled, lugeda väikemaapidamiseks. Pensas kasutas maad rätsepakohana, seega oli maa kasutamise eesmärgiks väikemajapidamise, mitte väikemaapidamise asutamine. Riigikohus rahuldus kaebuse ja saatis ka sel korral vaidluse peakomisjoni tagasi. Riigikohus ütles oma otsuses nr 393<sup>II</sup>, et vastavalt varasemas otsuses toodud selgitustele, oli tulenevalt kasutatava maa väiksusest tegemist väikemajapidamisega. Peakomisjoni seisukoht, et rendimaade korraldamise seaduse ei sätestanud maa eraldamise alammäära, ei olnud asjakohane. Riigikohus selgitas, et rendimaade korraldamise seaduse § 3 p 1 p a kohaselt loeti alla 1/3 ha maad eluaseme kohaks ja kui maakasutaja kasutas maad alla 1/3 ha tuli seda lugeda väikemajapidamiseks.

Tööstusettevõtete paiknemise küsimus väikemaapidamiste ja väikemajapidamiste maadel oli Riigikohtu administratiivosakonnas esmakordselt arutlusel 12. veebruaril. 1929. aastal.<sup>292</sup>

---

<sup>291</sup> RKA00 20.11.1931 (393<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Sophie Antropoffi esindaja Roman Antropoffi revisjoni kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Sillamäe maakoha maanõudmise asjas.

<sup>292</sup> RKA00 12.02.1929 (215<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100. Selma Tambergi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Tauli“ talust Eduard Viidukile maa eraldamise asjas.

Kaasuse asjaolude kohaselt eraldati Kaarli valla korralduskomisjoni otsuse alusel Viidikule maad Tambergi talu maadest. Maaomanik vaidles maa eraldamisele vastu põhjusel, et krunt ja hooned, millel asus maasaaja eluase oli tööstusettevõtte, kus varasemalt asus veski ning maa eraldamise ajal asus vaidlusalusel maa-alal telefonikeskjaam. Viljandi maakorralduse komisjon ja Maakorralduse Peakomisjon jätsid kaebuse rahuldamata. Maakorralduse Peakomisjon leidis, et ka äriettevõtete all olevad maa-alad kuulusid eraldamisele. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles maaomanik Tamberg Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist. Kaebaja väitis, et selline seaduse tõlgendamine oli ekslik ja ei käinud kokku seaduse sisu ega mõttega, sest rendimaade korraldamise seaduse § 1 loetles täpselt üles nende maade liigid, millised kuulusid korraldamisele ja eraldamisele. Kuna eraldataval maal asus äriettevõtte, ei kuulunud komisjoni poolt eraldatud maa-ala tulenevalt kasutusotstarbest §-s 1 loetletud maade hulka. Kaebaja hinnangul oli seaduse eesmärgiks eraldada maad neile, kes maa harimisega endale ülalpidamist teenisid, st põlluharijatele, mitte töösturitele ja neile, kellel olid eraldataval maal tööstusettevõtted. Viidik ei kasutanud maad põllumajanduslikul eesmärgil vaid äriliseks otstarbeks. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata. Kohtuotsuse nr 215<sup>1</sup> kohaselt ei olnud Viidikul kaubanduslikku ega tööstusettevõtet, kuna ta ise tooteid ei valmistanud ega turustanud. See, et tema hoonesse oli sisse seatud telefonikeskjaam ei muutnud tema majapidamist väikemajapidamisest suurmajapidamiseks. Sellest tulenevalt oli Viidik õigustatud nõudma renditud maa-ala kui väikemajapidamise eraldamist rendimaade korraldamise seaduse § 1 p c alusel. Riigikohus selgitas, et täpselt nii nagu Maakorralduse Peakomisjon oli öelnud, ei olnud rendimaade korraldamise seaduse § 1 reguleerimisalast välja arvatud äri- ja tööstuskohad.

Äri- ja tööstuskoha eristamise küsimus oli samal päeval Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel ka seoses Kerge kaebusega Kirschenbergile maa eraldamise asjas. Kirschenbergil oli Kerge käest rendil maa, millel asus lisaks hoonetele tuuleveski. Võru maakorralduse komisjon ja Maakorralduse Peakomisjon jätsid kaebused kohaliku korralduskomisjoni otsuse peale seoses Kirschenbergile maa eraldamisega rahuldamata. Maakorralduse Peakomisjon põhjendas oma otsust sellega, et rendimaade korraldamise seaduse eesmärk ei olnud arvestada nende asjaoludega, millised elamisvõimalused oli väikemaapidamise kasutaja endale loonud. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Kerge Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist kuna rendile antud maa-alal asus tuule- ja mootorveski tööstuslik sisseseade. Kaebuse õiguslik põhjendus oli sama, mis eelnevas kaasuses, st seaduse eesmärgiks ei olevat maa eraldamine töösturitele tööstuslikuks otstarbeks vaid popsiseaduse sihiks oli väikemajapidamistele põllumajandusliku eluaseme kindlustamine ning seadus ei võimaldavat tööstuse otstarbeks maa eraldamist. Kaebaja asus seisukohale, et seadusandja ja Vabariigi Valitsus olid seaduse vastu võtmisel selgelt väljendanud seisukohta,

et tööstustele popsiseaduse alusel maid talukohast eraldada ei saanud, kuna äri- ja tööstuskohti rendimaade korraldamise seadus ei nimetanud. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata selgitades otsuses nr 217<sup>l</sup>,<sup>293</sup> et seaduse § 1 hääletamisel tehti ettepanek sätte mõjuala kitsendamiseks märkusega, mille kohaselt ei oleks seadus kohaldatav äri- ja tööstuskohtadele ning nende kasutuses olevatele maa-aladele, kuid nimetatud ettepanek lükati tagasi (Riigikogu prot. 10. istungjärk 1926.a. lhk. 745)<sup>294</sup>. Sellest tulenevalt ei võinud asjaolu, et Kirschenbergil asus rendimaal tuuleveski, olla maa eraldamisest keeldumise põhjuseks, kuna tuuleveski olemasolu ei muutnud kasutatavat majapidamist tööstuskohaks.

18. oktoobril 1929. aastal arutas Riigikohtu administratiivosakond kaebust Levi veskist maa eraldamise asjas. Tori valla kohaliku korralduskomisjoni otsuse alusel eraldati Cypree pärijatele Ungern-Sternbergile kuulunud Levi veskist maad. Ungern-Sternbergi kaebuse alusel tühistas Pärnu maakorralduse komisjon nimetatud otsuse põhjendusel, et Cypree oli rendile võtnud veski ja villatööstuse ning asutanud rendimaale tööstusliku iseloomuga majapidamise. Maasaajate taotlusel tühistas Maakorralduse Peavalitsus otsuse põhjendusega, et rendimaade korraldamise seaduse kehtestamise eesmärk ei olnud reguleerimise alt välja jätta väikemajapidamised, millele oli asutatud äri või- tööstusettevõtted. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Ungern-Sternberg Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist. Kaebuse põhjenduse kohaselt kuulusid rendimaade korraldamise seaduse alusel eraldamisele kaubandus või tööstusettevõtete maad ainult sel juhul, kui tegemist oli väikemajapidamistega, aga mitte ettevõtted millel olid kaubandus- või tööstusettevõtte äritunnused. Otsusega nr 399<sup>l</sup> rahuldas Riigikohus kaebuse ning saatis asja Maakorralduse Peakomisjoni uueks otsustamiseks kuna peakomisjoni otsusest ei selgunud, millistel asjaoludel oli peakomisjon Cypree asutatud vesiveski ja villatööstuse väikemajapidamiseks lugenud.<sup>295</sup> Otsuse põhjenduses nõustus Riigikohus Maakorralduse Peakomisjoni seisukohaga, mille kohaselt seaduse eesmärgiks ei olnud välistada väikemajapidamiste eraldamist, millel asusid äri-või tööstusettevõtted. Riigikohus selgitas, et iga kaasuse puhul tuli hinnata, kas majapidamisel mille koosseisu kuulusid äri või- tööstusettevõtted, oli säilinud väikemajapidamise iseloom. Üksnes sel juhul kuulus rendikoht eraldamisele. Kui majapidamisel ei olnud enam väikemajapidamise

---

<sup>293</sup> RKAoo 12.02.1929 (217<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.100. Jaan Kerge revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Poola“ talust Kusta Kirschenbergile maa eraldamise asjas.

<sup>294</sup> K. Tamm Põllumeeste erakonnast ning O. Liigand Rahvaerakonnast esitasid ettepanekud Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse § 1 märkus 1 alt välja jätta äri- ja tööstuskohad ning neile eraldatud maa-alad. K. Tamme arvamusel kohaselt ei olnud õiglane, et seaduse alusel, mis andis maakasutajatele suuri soodustusi, ka äri- ja tööstuskohad eraomandisse peaksid minema. II Riigikogu 10. istungjärk protokoll nr 317(15) 29.01.1926, lk 742-745.

<sup>295</sup> RKAoo 18.10.1929 (399<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.100. Helga Ungern-Sernbergi esindaja vandeadvokaat Otto Tiefsi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Levi veski nr. 109<sup>ac</sup>“ talust Theodor Cypree pärijatele Reinhold Randile ja Mihkel Bakofile maa eraldamise asjas.

tunnuseid, siis ei kuulunud see ka eraldamisele. Hindamisel tuli arvesse võtta majapidamise asutamise eesmärki, st seda, kas maa rentimise eesmärgiks oli eluaseme kindlustamine ja väikemajapidamise asutamine või tööstusettevõtte rajamine, mille eesmärgiks ei olnud enam väikemajapidamine. Seisukohta, et kui ettevõtlusega seotud majapidamisel puudus väikemajapidamise iseloom ei kuulunud see § 1p c alusel eraldamisele, kinnitas riigikohus ka oma hilisemas lahendis nr. 432<sup>I</sup>,<sup>296</sup> kus asjaolude kohaselt olid pooled rendilepingus kokku leppinud, et maa kasutamise eesmärgiks ei olnud väikemajapidamise asutamine vaid maad kasutati ärilisel eesmärgil. 1932. aasta 10. juuni otsuses nr 308<sup>II</sup><sup>297</sup> ütles Riigikohus, et kui koht oli asutatud väikemajapidamisena ja majapidamises oli avatud mõni äri, ei muutnud see kohta ärikohaks ning kuulus eraldamisele rendimaade korraldamise seaduse alusel.

6. mail 1932. aastal oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel Mihhailovi kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale jätta tema maa eraldamise taotlus rahuldamata. Peakomisjon põhjendas oma otsust sellega, et rendilepingu kohaselt sai Mihhailov maad rendile kaupluse avamise eesmärgil mitte väikemaapidamise või väikemajapidamise asutamiseks. Samuti ei olnud rendiobjekti kasutusotstarve hilisemalt muutunud. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata. Kohtuotsuses nr 112<sup>II</sup> nõustus kohus Maakorralduse Peakomisjoni seisukohaga, mille kohaselt rendimaade korraldamise seaduse alusel ei kuulunud eraldamisele ärikohad, mille asutamise eesmärgiks ei olnud majapidamise asutamine.<sup>298</sup> Lisaks leidis tõendamist asjaolu, et kaebajale kuulus mujal maad. Rendimaade korraldamise seaduse § 3 p a kohaselt puudus aga eramaade kasutajal õigus nõuda maade eraldamist, kui talle kuulus mujal maad, mis oma väärtuse ja kasutusotstarbe poolest vastas tema käes kasutada olnud maale.<sup>299</sup>

Kohtuotsuses nr 49<sup>II</sup> 6. maist 1930. aastal<sup>300</sup> lahendas Riigikohtu administratiivosakond H. Sõnajala kaebuse Kure talust maa eraldamise asjas. Asjaolude kohaselt ehitas H. Sõnajala isa Kure talu maadele eraldiseisva elumaja koos kõrvalhoonetega, mille testamendijärgseteks pärijateks olid H. Sõnajala õed L. ja M. Sõnajalg. Kure talu kuulus kinkelepingu alusel H. Sõnajalale. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles H. Sõnajalg Maakorralduse Peavalitsuse otsuse tühistamist, millega määrati pärijate kasutuses olev maa eraldamisele. Kaebuse kohaselt ei kuulunud L. ja M. Sõnajalg nende isikute hulka, kellel oli õigus nõuda maa eraldamist. Kure talu maa puhul ei olnud tegemist väikemajapidamisega põllumaa puudumise tõttu ja see ei

<sup>296</sup> RKA00 15.11.1929 (432<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100. Jakob Schmidt revisjonikaebus Maakorralduse Peavalitsuse otsuse peale Jüri Nurgale maa eraldamise asjas.

<sup>297</sup> RKA00 10.06.1932 (308<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Peeter Tuule revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Pärna“ talust Johannes Koppelile maa eraldamise asjas.

<sup>298</sup> RKA00 06.05.1932 (112<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Vassili Mihhailovi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Madis Paulmannile kuulunud „Tõnise“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>299</sup> Vt Riigikohtusse jõudnud kaebusi seoses muu maa olemasoluga alapeatükis 2.4.

<sup>300</sup> RKA00 06.05.1930 (49<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Hinn Sõnajala esindaja vandeadvokaat Martin Kutti kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Kure nr. 52“ talust Liina ja Miina Sõnajalgadele maa eraldamise asjas.

kuuluvat rendimaade korraldamise seaduse §-s 1 nimetatud korraldamisele kuulunud maade loetellu. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata kuna L. ja M. Sõnajalgade kasutuses olnud maa moodustas väikemajapidamise, mis oli asutatud enne 1920. aastat selleaegse maaomaniku nõusolekul ja seda ei kasutatud töölepingu alusel. Kaebaja väide, et väikemajapidamise olemasolu eelduseks olevat põllumaa olemasolu oli alusetu. Riigikohus selgitas, et väikemajapidamise eelduseks ei olnud põllumaa olemasolu ning väikemajapidamisega § 1 tähenduses oli tegemist ka siis, kui oli kohal ainult hoonete alune ja õuemaa. Tulenevalt sellest, et L. ja M. Sõnajalal oli väikemajapidamine, mis oli asutatud maaomaniku nõusolekul enne 1920. aastat ja seda ei kasutatud töölepingu alusel, siis oli neil õigus nõuda Kure talu maa korraldamist.

3. ja 10. märtsil 1931. aastal arutas Riigikohtu administratiivosakond kohtuasjas nr 143<sup>II</sup> Ellisoni kaebust Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale seoses Nigula talust maa eraldamisega Siimile.<sup>301</sup> Rendilepingu kohaselt kasutas Siim Nigula talu maadest ühte vakamaad alates 1923. aastast, mille kohta maaomanikul vastuväited puudusid. Maakorralduse Peavalitsuse otsuse kohaselt oli Siimil rendimaade korraldamise seaduse § 1 p 2, § 2 p 3, § 2 p 3 lit a ja § 20 alusel õigus nõuda maade eraldamist. Ühte vakamaad põllumaad kasutas Siim kui iseseisvat väikemaapidamist, millest tulenevalt oli tähtsusetu asjaolu, et maad asuti kasutama pärast 1920. aastat. Ellison oli seisukohal, et tegemist oli väikemajapidamisega. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Ellison Maakorralduse Peavalitsuse otsuse tühistamist, kuna eraldamisele kuulusid väikemajapidamised, mis olid asutatud enne 1920. aastat. Siim sai maa väikemajapidamiseks kasutada 1923. aastal, millest tulenevalt puudus tal õigus nõuda Nigula talust maa eraldamist. Riigikohus rahuldab kaebuse ning tühistas Maakorralduse Peavalitsuse otsuse. Puudusid tõendid selle kohta, et Siimil oleks olnud Ellisoni talu maadel iseseisev väikemaapidamine. Renditud vakamaale oli ehitatud elumaja-sepikoda, kuid hooneid ega maapidamiseks vajalikku elus ja eluta inventari rendimaal ei olnud. Riigikohus selgitas, et rendileping ühe vakamaa kasutamiseks ei tõendanud väikemaapidamise olemasolu. Väikemajapidamine ja väikemaapidamine olid majanduslikud mõisted, millest lähtuvat tuli igal üksikjuhtumil otsustada, kas tegemist oli väikemajapidamise või väikemaapidamisega. Nimetatud asjaolusid Maakorralduse Peavalitsus aga ei kaalunud.

Riigikohus selgitas seda, et väikemaapidamise ja väikemajapidamise eristamisel tuli põhjendada, millistele kriteeriumitele majapidamiste eristamisel tugineti ka 28. aprillil 1931 aasta otsuses 184<sup>II</sup>.<sup>302</sup> Maakasutajale eraldati vastavalt Maakorralduse Peakomisjoni otsusele

---

<sup>301</sup> RKA00 03/10.03.1931 (143<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Gustav Ellisoni revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Gustav Siimile „Nigula“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>302</sup> RKA00 28.04.1931 (184<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Alaalise Ernst Eljase eeskostja Luise Eljase revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Jüri Eljasele maa eraldamise asjas.

rendimaade korraldamise seaduse § 1 p c alusel väikemajapidamine, kuna majapidamine oli asutatud enne 1920. aastat. Riigikohtule esitatud kaebuses selgitas Eljase eeskostja, et § 1 p c alusel oli maakasutajal õigus nõuda väikemaapidamise eraldamist. Riigikohus rahuldab kaebuse ning selgitas, asjaolu, et maapidamine oli asutatud enne 1920. aastat maaomaniku nõusolekul ei tähendanud, et tegemist oleks olnud väikemajapidamisega. Riigikohus saatis asja Maakorralduse Peavalitsusele uueks otsustamiseks tagasi, sest Maakorralduse Peavalitsus jättis põhjendamata, mille alusel väikemaapidamist väikemajapidamisest konkreetsel juhul eristati.

Esimesed kaebused seoses väikemajapidamiste ja väikemaapidamiste mõistete sisustamisega jõudsid riigikohtusse 1928. aastal. Riigikohtu praktika kohaselt tuli igal üksikjuhtumil otsustada vastavalt asjaoludele, kas tegemist oli väikemaapidamise või väikemajapidamisega ning kasutatava maa suurusel lähtudes nimetatud mõisteid sisustada ei saanud. Kuna väikema- ja majapidamiste mõisted olid seaduses määratlemata, nägid maaomanikud seaduse puudulikus regulatsioonis võimalust taotleda maade eraldamata jätmist. Väikemajapidamise eraldamist võis nõuda juhul, kui majapidamine oli asutatud enne 1920. aastat. Väikemaapidamine võis olla asutatud pärast 1920. aastat. Väikemajapidamise mõiste sisustamisel jõudis riigikohtusse enim kaebusi seoses väikemajapidamiste ja äri- ning tööstuskohtade eristamisega. Riigikohus selgitas, et rendimaade korraldamise seaduses ei olnud eraldatavate maade liigid ammendavalt loetletud ning väikema- ja majapidamisteks võis lugeda ka nendel asunud äri- ja tööstusettevõtteid. Äri- ja tööstusettevõtete eristamisel tuli lähtuda sellest, millise eesmärgiga vastav ettevõtte oli asutatud. Riigikohtu praktika kohaselt kuulusid eraldamisele vaid ärikohad. Tööstuskohad rendimaade korraldamise seaduse alusel eraldamisele ei kuulunud. Kui majapidamises oli asutatud äri, mis tagas maakasutajale sissetuleku ning koht oli säilitanud väikemajapidamise iseloomu, kuulus koht eraldamisele. Kui koht oli asutatud aga ärilisel eesmärgil, puudus maa kasutajatel õigus nõuda maade eraldamist. Eeltoodust nähtus, et rendimaade korraldamise seaduse § 1 ei sisaldanud eraldamisele kuuluvate maade ammendavat loetelu. Kuid kuna rendimaade korraldamise seaduse eesmärk oli popside kindlustamine maaga, kuulusid eraldamisele ka need majapidamised, millel asus ärikoht ja säilinud oli väikemajapidamise iseloom.

### **2.3.2. Suvitusmaade korraldamine**

Vastavalt rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkusele 1 ei kuulunud eraldamisele suvituskohad, mis olid Vabariigi Valitsuse otsusega ühe aasta jooksul pärast rendimaade korraldamise seaduse jõustumist määratud linnade suvituskohadeks, aedlinnade asutamiseks

või muude heakorraülesannete täitmiseks. Rendimaade korraldamise seadus jõustus 8. märtsil 1926. aastal ning Vabariigi Valitsuse otsused suvitusmaade maatagavaraks määramise kohta tuli vastu võtta hiljemalt 8. märtsil 1927. aastal. Rendimaade korraldamise seaduse muutmisel 1928. aastal pikendati nimetatud tähtaega Tallinna linna puhul kuni 8. septembrini ja Viljandi linna puhul kuni 23. septembrini 1927. aastal.<sup>303</sup>

Viljandi linna ega ka teiste linnade kaebusi seoses suvitusmaade korraldamisega uurimisperioodil Riigikohtusse ei jõudnud. Sellest tulenevalt on alljärgnevalt analüüsitud üksnes Tallinna linna kaebusi seoses maade eraldamisega linna suvitusmaadest.

27. novembril ja 22. detsembril 1928. aastal arutas Riigikohtu administratiivosakond Tallinna linnavalitsuse kaebusi Maakorralduse Peakomisjoni otsuste peale seoses Tallinna linna maadest kruntide eraldamisega. Riigikohtule esitatud kaebustes taotles Tallinna linnavalitsus Maakorralduse Peakomisjoni otsuste tühistamist põhjusel, et eraldamisele kuulunud maatükid asusid piirkonnas, mis oli Vabariigi Valitsuse 25. novembri 1925 otsusega<sup>304</sup> määratud suvituskohtadeks ning seetõttu ei kuulunud kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1<sup>305</sup> alusel korraldamisele. Linnavalitsus oli seisukohal, et sätte mõtte kohaselt ei kuulunud korraldamisele ka need maad, mis juba varasemalt olid Vabariigi Valitsuse poolt suvituskohtadeks määratud. Riigikohus jättis kaebused rahuldamata ning selgitas kohtuotsustes nr 496<sup>l</sup>,<sup>306</sup> 497<sup>l</sup>,<sup>307</sup> ja 498<sup>l</sup>,<sup>308</sup> et kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 alusel ei kuulunud korraldamisele need maa-alad, mis aasta jooksul pärast seaduse jõustumist määrati Vabariigi Valitsuse otsusega maatagavaraks linna administratiivpiiri laiendamiseks, suvituskohtade ja aedlinna asutamiseks või muude heakorra ülesannete täitmiseks määrati. Põhiseaduse § 54<sup>309</sup> kohaselt jõustus seadus 8. märtsil 1926. aastal. Kuna perioodil 08.03.1926-08.03.1927 ei võtnud Vabariigi Valitsus vastu ühtegi otsust, mille alusel oleks vaidlusalused maa-alad kuulunud linna maatagavara, suvitusmaade või heakorra ülesannete täitmiseks määratud maade

---

<sup>303</sup> Rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 muutmist 1928. aastal käsitletud alapeatükis 1.3.2.

<sup>304</sup> Vabariigi Valitsuse otsus 25. novembrist 1925.a. 26.01.1926 – RT 1926, 7.

<sup>305</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 1 Märkus 1: „Käesoleva seaduse alla ei kuulu need kogukonna päralt olevad maa-alad väljaspool linnade administratiivpiire, mis Vabariigi Valitsus aasta jooksul, arvates käesoleva seaduse jõusseastumisest, vastava linna omavalitsuse ettepanekul määrab maatagavaraks linna administratiivpiiri laiendamiseks, suvituskohtade ja aialinna asutamiseks või muude heakorra ülesannete täitmiseks.“

<sup>306</sup> RKA00 27.11/22.12.1928 (496<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99. Tallinna Linnavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tallinna linna renditalu nr. 9 Vassili Kirikalile eraldamise asjas.

<sup>307</sup> RKA00 27.11/22.12.1928 (497<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99. Tallinna Linnavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tallinna linna rendikoha nr. 5 Peeter Lepikule eraldamise asjas.

<sup>308</sup> RKA00 27.11/22.12.1928 (498<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99. Tallinna Linnavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tallinna linna rendikoha „Iru Kõrtsi“ nr 11, 12, 13 ja 14 Pauline Pihlakale eraldamise asjas.

<sup>309</sup> Põhiseadus § 54: “Kui seaduses eneses muud korda ja tähtaega ei ole ettenähtud, hakkab ta maksma kümnendal päeval peale avaldamist “Riigi Teatajas”.”

hulka, siis puudus Maakorralduse Peavalitsusel seaduslik alus Tallinna linnavalitsuse poolt esitatud kaebuste rahuldamiseks. Kohtulahendites nr 495<sup>1</sup> 310 ja 687<sup>1</sup> 311 lisas Riigikohus, et rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 1 märkus 1 kohaselt ei kuulunud korraldamisele maa-alad, mille kohta oli Vabariigi Valitsus otsuse teinud kuni 8. septembrini 1927. Muutmise seaduse § 20<sup>2</sup> nägi ette erikorra, mille kohaselt tuli esitada kolme kuu jooksul sooviavaldus Maakorralduse komisjonile § 1 märkus 1 alusel tehtud endiste otsuste tühistamiseks. Kuna Vabariigi Valitsus § 1 märkus 1 nimetatud alusel ja tähtajal ei võtnud vastu otsust, mis oleks vaidlusalused maa-alad seaduse kohaldamisalast välistanud, olid Maakorralduse Peavalitsuse otsused õiguspärased.

27. novembril ja 22. detsembril 1928. aastal oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel ka Tallinna linnavalitsuse kaebus Konstantin Pätsile maa eraldamise asjas. Asjaolude kohaselt eraldati ning müüdi Nehatu valla kohaliku korralduskomisjoni otsuse alusel Pätsile Tallinna linnale kuulunud Vão mõisast maid. Harju maakorralduse komisjonile esitatud kaebuses taotles Tallinna linnavalitsus Nehatu valla korralduskomisjoni otsuse tühistamist põhjusel et eraldatavad maad ei kuulunud kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse kohaldamisalasse. Harju Maakorralduse komisjon kinnitas Nehatu valla korralduskomisjoni otsuse ning jättis Tallinna linnavalitsuse kaebuse rahuldamata. Kaebuses Maakorralduse Peakomisjonile selgitas Tallinna linnavalitsus, et maa-alad asusid piirkonnas, mis oli Vabariigi Valitsuse otsusega<sup>312</sup> määratud suvituspiirkonnaks ning ei kuulunud kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 alusel eraldamisele. Maakorralduse peakomisjon selgitas, et eraldamisele ei kuulunud maad, mis § 1 märkuses 1 ette nähtud korras ja tähtaja jooksul olid Vabariigi Valitsuse otsusega määratud maatagavaraks sättes nimetatud eesmärgil ning jättis kaebuse rahuldamata. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Tallinna linnavalitsus otsuse tühistamist, sest § 1 märkus 1 alusel ei kuulunud eraldamisele kogukonnamaad, mis Vabariigi Valitsus määras suvituskohtadeks. Linnavalitsus oli seisukohal, et kui seadus kaitses korraldamise alla võtmast maid, mis määratakse tulevikus suvituskohtadeks, siis seda enam olevat korraldamise ehk võõrandamise eest kaitstud maad, mis juba olid suvituskohtadeks määratud. Riigikohus jättis otsusega nr 494<sup>1</sup> kaebuse rahuldamata.<sup>313</sup> Kohus selgitas, et Vabariigi Valitsus ei võtnud nimetatud tähtaja jooksul vastu

---

<sup>310</sup> RKAoo 27.11/22.12.1928 (495<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Tallinna Linnavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tallinna linna rendikoha nr. 7 Johan Telbergile eraldamise asjas.

<sup>311</sup> RKAoo 27.11/22.12.1928 (687<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Tallinna Linnavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Nehatu vallas Kosel asuvast Tallinna linna maast Eduard Hõbemäele krundi nr 23 eraldamise asjas. Nehatu valla rendikoha nr 23 eraldamisega seotud vaidlus oli Riigikohtus arutlusel ka 1931. aastal. Vt alapeatükk 2.5.

<sup>312</sup> Vabariigi Valitsuse otsus 25. novembrist 1925.a. 26.01.1926 – RT 1926, 7.

<sup>313</sup> RKAoo 27.11/22.12.1928 (494<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Tallinna Linnavalitsuse kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tallinna linna maatüki „Keeli heinamaa“ Konstantin Pätsile eraldamise kohta.

ühetegi otsust, mille alusel vaidlusalune maa oleks kuulutatud linna maatagavara või heakorra ülesannete täitmiseks määratud maa-alade hulka. Sellest tulenevalt ei olnud Maakorralduse Peakomisjonil seaduslikku alust Tallinna linnavalitsuse kaebuse rahuldamiseks.

Rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 sätestas selgesõnaliselt, millised maa-alad olid rendimaade korraldamise seaduse kohaldamisalast välistatud. Riigikohtusse jõudnud kaasuste analüüsi tulemusel selgus aga, et Tallinna linnavalitsus tõlgendas nimetatud sätet laiendatult. Tallinna linn soovis välistada maade eraldamist, tuginedes otsustele, mis olid vastu võetud enne rendimaade korraldamise seaduse vastu võtmist. Riigikohus Tallinna linna seisukohaga ei nõustunud ning uurimisperioodil Riigikohus rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 laiendatud tõlgendust ei aktsepteerinud. Kõik Tallinna linnavalitsuse esitatud kaebused jäeti Riigikohtu poolt rahuldamata, kuna vaidlusalused maad ei olnud rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 ette nähtud tähtaja jooksul määratud Vabariigi Valitsuse otsusega suvituskohtadeks. Rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 muutmise põhjuseks oli asjaolu, et Vabariigi Valitsus ei jõudnud menetleda kohalike omavalitsuste poolt tähtaegselt esitatud taotlusi maatagavarade määramiseks.<sup>314</sup> Võib eeldada, et Tallinna linn oli esitanud taotluse vaidlusaluste maade suvituspiirkonnaks määramiseks, kuid Vabariigi Valitsus ei jõudnud otsust tähtaegselt vastu võtta ja linn püüdis Riigikohtus saavutada siiski vaidlusaluste suvitusmaade eraldamata jätmist.

### **2.3.3. Kogukonna kasutuses olevate maade korraldamine**

Rendimaade korraldamise seaduse § 1 ja § 2 p b alusel kuulusid maakasutajatele eraldamisele ka kogukonna- või asutuste maad. 1926. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seadus andis kogukonnamaade kasutajatele õiguse nõuda maade eraldamist juhul, kui maade kasutamine vastas §-s 1 sätestatud nõuetele. 1928. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seaduse muudatustega piirati kogukonna maade eraldamise nõudeõigust juhul, kui kasutatav koht oli koolimaa või kui maa kasutamise aluseks oli teenistusleping.

2. märtsil 1928. aasta kohtuotsuses nr 197<sup>315</sup> lahendati Irboska külanõukogu kaebust hingemaadest maa eraldamise asjas. Irboska valla kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korralduse komisjoni otsuse alusel eraldati Haanile Irboska küla maast maad senise kasutamise piirides. Irboska küla kogukonna esindaja Minini kaebuse peale tühistas Petseri

---

<sup>314</sup> Rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 muutmise põhjuseid on analüüsitud alapeatükis 1.3.2.

<sup>315</sup> RKAOo 02.03.1928 (197<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Irboska külanõukogu esindaja Aleksander Minini kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Irboska külakogukonna maadest Eduard Haanile maa eraldamise asjas.

Maakorralduskomisjon nimetatud otsuse põhjendusega, et rendimaade korraldamise seadus ei kohaldunud hingemaadel asuvatele maaüksustele. Haani kaebuse peale tühistas Maakorralduse Peakomisjon omakorda Petseri Maakorralduskomisjoni otsuse ning selgitas, et rendimaade korraldamise seaduse alusel kuulusid korraldamisele eraomandis olevad maad, sealhulgas ka külakogukonnale kuulunud maad, sest hingemaade omanikuks oleval külakogukonnal oli õigus maid võõrandada ja välja rentida. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Minin Irboska külanõukogu esindajana Maakorralduse Peakomisjon otsuse tühistamist. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata, nõustudes Maakorralduse Peakomisjoni seisukohaga, ning selgitas, et kuna rendimaade korraldamise seadus ei sätestanud mingeid erandeid külakogukonnale kuuluvate hingemaade kohta, siis kuulusid rendimaade korraldamise seaduse alusel korraldamisele ka hingemaadele asutatud väikemajapidamised.

Kaebusi seoses renditalude eraldamisega kogukonna- või asutuste maade kasutajatele Tartu linna maadest arutas Riigikohtu administratiivosakond 28. veebruari kohtuasjades nr 254<sup>1</sup>,<sup>316</sup> 255<sup>1</sup>,<sup>317</sup> 256<sup>1</sup>,<sup>318</sup> 257<sup>1</sup>,<sup>319</sup> 258<sup>1</sup>,<sup>320</sup> 259<sup>1</sup>,<sup>321</sup> ning 4. veebruaril ja 6. märtsil 1928. aasta kohtuasjades nr 252<sup>1</sup>,<sup>322</sup> ja 253<sup>1</sup>.<sup>323</sup> Asjaolude kohaselt kuulusid maakasutajatele eraldamisele rendikohad Tartu linna maadest. Riigikohtule esitatud kaebustes asus Tartu linnavalitsus seisukohale, et kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse § 1 p a alusel kuulusid korraldamisele vaid renditalud, mitte rendikohad. Lisaks väitis Tartu linnavalitsus esitatud kaebustes, et korraldamisele kuulunud renditalu pidi olema kinnistusraamatusse sisse kantud iseseisva üksusena. Riigikohus jättis Tartu linnavalitsuse kaebused rahuldamata. Riigikohus selgitas, et kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seadus ei teinud vahet renditalu ja rendikoha vahel vaid seaduses kasutati nii renditalu (§ 1 p a) kui ka rendikoha (§ 20) mõisteid ühes ja samas tähenduses. Samuti puudus seaduses nõue, mille kohaselt pidi korraldamisele kuuluv

---

<sup>316</sup> RKAOo 28.02.1928 (254<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Tartu linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Juhan Ostrati revsjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Savikoja“ nr. 2 talu Jaan Soogenbitsile eraldamise asjas.

<sup>317</sup> RKAOo 28.02.1928 (255<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Tartu linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Juhan Ostrati revsjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Tani nr. 8“ Jaan Klaosele eraldamise asjas.

<sup>318</sup> RKAOo 28.02.1928 (256<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Tartu linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Juhan Ostrati revsjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Lellesti nr.1“ koha August Liivakule eraldamise asjas.

<sup>319</sup> RKAOo 28.02.1928 (257<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Tartu linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Juhan Ostrati revsjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Uus-Liigoma“ nr.5 talu Eduard Röömbergile eraldamise asjas.

<sup>320</sup> RKAOo 28.02.1928 (258<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Tartu linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Juhan Ostrati revsjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Savikoja“ nr. 1 talu Tohver Kuuskile eraldamise asjas.

<sup>321</sup> RKAOo 28.02.1928 (259<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Tartu linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Juhan Ostrati revsjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Põlluvahi“ nr. 3 talu Oskar Kallasele eraldamise asjas.

<sup>322</sup> RKAOo 14.02/06.03.1928 (252<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Tartu linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Juhan Ostrati revsjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Sootaga“ talust Meta Schmidtile maa eraldamise asjas.

<sup>323</sup> RKAOo 14.02/06.03.1928 (253<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Tartu linnavalitsuse esindaja vandeadvokaat Juhan Ostrati revsjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Pooli“ veskikoha ja talu Tõnu Kuuskile eraldamise asjas.

renditalu olema iseseisva üksusena kinnistusraamatusse sisse kantud. Seadus sätestas vaid seda, et korraldamisele kuulusid teatud piirkondadesse ning maadele asutatud renditalud. Kaasuse asjaolude kohaselt oli maakasutajate ja Tartu linna vahel sõlmitud rendilepingud kindlaks määratud piirides ja suuruses maa kasutamiseks, millest tulenevalt oli maakasutajatel õigus nõuda maade eraldamist. Tähelepanu väärrib aga asjaolu, et juba rendimaade korraldamise seaduse eelnõu menetlemise ajal 1925. aastal oli Tartu linnavalitsus asunud seisukohale, et linnade rendikohad oleks tulnud rendimaade korraldamise seaduse alt välja jätta.<sup>324</sup>

10. veebruaril ja 2. märtsil 1928. aastal arutas Riigikohus Roela valla kaebust seoses kogukonna maade osalise rentimisega. Buschile eraldati Maakorralduse Peakomisjoni otsuse alusel Roela valla kogukonnast maad. Otsuse põhjenduste kohaselt oli tegemist tähtajalise rendilepinguga, kuid see ei välistanud maa eraldamist senise kasutamise suuruses rendimaade korraldamise seaduse § 20 alusel. Sellest tulenevalt oli Buschil nimetatud seaduse § 1 p a ja § 2 p b alusel õigus nõuda kogukonna maa kasutajana renditalu eraldamist. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Roela vald Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist põhjusel, et tegemist oli tähtajalise rendilepinguga, mis oli sõlmitud kolmeks aastaks kuni 1928. aasta kevadeni. Lisaks oli rendile antud vaid osa talust ning Roela vald vajab vaidlusalust talumaad uue algkoolimaja ehituskruudiks ning kooliõpetajate palgamaaks. Kohtuotsuses nr 251<sup>1</sup> kohaselt rahuldab Riigikohus kaebuse,<sup>325</sup> saates asja tagasi Maakorralduse Peavalitsusele. Otsuse põhjenduste kohaselt oli Roela vald vaidlusalust maad ise kasutanud ning Buschil oli tähtajalise rendilepingu järgi õigus kasutada vaidlusalusalust maad vaid osaliselt ilma kindlate piirideta. Riigikohus selgitas, et rendimaade korraldamise seadust ei saanud tõlgendada nii laiaulatuslikult, mille kohaselt kuulusid eraldamisele kogukonna talud, mida kogukond ise kasutas, rentides välja vaid osaliselt neid maid, mis olid vajalikud kogukonnale seadusest tulenevate avalik-õiguslike kohustuste täitmiseks, nt valla ametnike, õpetajate ja koolide maaga varustamine.

Kaebus seoses koolimaade osalise väljarentimisega oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel ka 30. aprillil 1929. aastal. Maakorralduse Peakomisjon jättis maa eraldamise nõude rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 3 p 2 p b<sup>326</sup> alusel rahuldamata. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles maakasutaja Umbleja Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist, kuna Soesadu talu oli küll varasemalt koolikoht olnud, kuid maa eraldamise

---

<sup>324</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse eelnõu menetlemise kohta vt alapeatükk 1.1.3.

<sup>325</sup> RKA00 10.02/02.03.1928 (251<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.99. Roela valla esindaja vandeadvokaat Karl Grau revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Roela valla „Müra nr. 47“ talu Tõnis Buschile eraldamise asjas.

<sup>326</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seadus § 3 p 2 p b: „Seda korraldamise nõudmise õigust ei ole kogukonna- ja asutuste maade kasutajal kui tema käes kasutada olev maa on avalikkude algkoolide võrku arvatud koolikoht.“

taotluse ajal seda enam ei olnud. Riigikohus jättis otsusega nr 436<sup>l</sup> kaebuse rahuldamata.<sup>327</sup> Otsuse põhjenduse kohaselt oli Umbleja ja Patküla valla vahel sõlmitud rendileping, mille kohaselt rentis Umbleja Soesadu talukohta osaliselt ning osa talu maadest jäi valla kasutusse. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seadus nägi § 1 p a ja § 1 p b alusel renditalude ja rendilepingu põhjal kasutatavate iseseisvate maapidamiste eraldamist ning osaliselt välja renditud maa-alad nimetatud sätte alusel eraldamisele ei kuulunud. Lisaks ei olnud Soesalu talu puhul tegemist renditalu, vaid vallale kooli ülalpidamiseks kingitud taluga, mis oli ajutiselt rendile antud. Otsuses nr 201<sup>II</sup> aastast 1932 ütles Riigikohus,<sup>328</sup> et juhul, kui kooli talu oli ostetud kooli jaoks, ei omanud tähendust asjaolu, et koht oli rendile antud. Kooli koht ei muutunud renditaluks, vaid jäi koolikohaks. Ei olnud oluline, kas vaidlusalune talu oli juba koolivõrku arvatud talu või mitte.

Ka 1930. aasta lahendis nr 11<sup>II</sup> selgitas Riigikohus,<sup>329</sup> et kui kooli talu oli osaliselt rendile antud ja vald vajab rendiobjekti ametiasukohana, kooli rajamiseks või valla kogukonnale, siis ei kuulunud see eraldamisele rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 3 p 2 p-de a<sup>330</sup> ja 3 p b alusel. Riigikohus ei nõustunud kaebaja väitega, et korraldamise seaduse alusel kuulusid igal juhul eraldamisele kogukonna ja asutuste talud, kui neid kasutati rendilepingu alusel ning kasutatav maa-ala suurus ei ületanud 50 ha.

Koolimaade eraldamisega seotud vaidlused jõudsid riigikohtusse ka 1932.aastal. 22. märtsil oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel Villmanni kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale jätta eraldamata ajutiselt rendile antud koolikoht. Riigikohtule esitatud kaebuses väitis Villmann, et rendimaade korraldamise seaduse §-s 1 ei loetletud eraldatavate maade liike, vaid seda, millisel eesmärgil kasutatavad maad kuulusid eraldamisele. Kaebuse kohaselt oli vaidlusaluse kooli koha puhul tegemist kogukonna maaga, ning kui see oli antud rendile, kuulus see rendimaade korraldamise seaduse §-s 1 nimetatud renditalu mõiste alla. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata. Kohtuotsuses nr 327<sup>II</sup> selgitas Riigikohus, et rendimaade korralduse seaduse muutmise seaduse § 3 p 2 p b kohaselt ei kuulunud eraldamisele avalike algkoolide võrku võetud koolikohad.<sup>331</sup> Riigikohus selgitas otsuses, et kuna koolikoht

---

<sup>327</sup> RKAoo 30.04.1929 (436<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.100. Karl Umbleja revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Patküla valla „Soesadu“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>328</sup> RKAoo 10.05.1932 (201<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Jaan Saare revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Kabala vallale kuulunud „Reiali“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>329</sup> RKAoo 14.03.1930 (11<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Hendrik Hame esindaja Richard Hame revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Aleksandri valla „Hammuli nr. 29“ talu Hendrik Hamele eraldamise asjas.

<sup>330</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seadus § 3 p 2 p a: „Seda korraldamise nõudmise õigust ei ole kogukonna- ja asutuste maade kasutajal kui ta kasutab seda maad [...] ametnikkude ja teenijate maaga varustamiseks ametiasukohas ja kui maakasutajal ei ole sellel maa-alal oma eluhoonet.“

<sup>331</sup> RKAoo 22.03.1932 (327<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Jaan Villmanni revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale maakorralduse vaidluses Laiuse vallaga.

oli Villmannile rendile antud osaliselt, ning osa koolikohast oli jäänud valla kasutada. Sellest tulenevalt puudus alus kaebuse rahuldamiseks.

2. detsembril 1932. aastal arutas riigikohus Tartu linna kaebust Maakorralduse Peavalitsuse otsuse peale eraldada Virkhausile maad Kooli talu maadest.<sup>332</sup> Virkhaus oli kasutanud Kooli talu maad iseseisva majapidamisena enne rendimaade korraldamise seaduse vastu võtmist. Sellest tulenevalt oli Virkhausil korraldamise seaduse muutmise seaduse § 1 p 2 ja § 2 p 2 alusel õigus nõuda maa eraldamist. Tartu linn väitis esitatud kaebuses, et maad ei kasutatud kindlates piirides ning tegemist oli avalikkude algkoolide võrku arvatud koolikohaga. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata, kuna Kooli talu oli kasutatud iseseisva majapidamisena. Riigikohus juhtis tähelepanu, et rendimaade korraldamise seaduse §-is 3 p 2 p a alusel oleks Virkhausil puudunud õigus nõuda maade eraldamist, kui ta kasutas seda maad teenistustasuna või ametiasukohana. Nimetatud eeldused aga täidetud ei olnud.

18. ja 25. oktoobri 1929. aasta lahendis nr 402<sup>1</sup> selgitas riigikohus, millisest ajahetkest loeti korraldatav maa siseministri poolt kinnitatud ehituspiirkonda kuuluvaks.<sup>333</sup> Maakorralduse Peakomisjon jättis Õunmanni maa eraldamise taotluse rahuldamata põhjusel, et maa-ala asus maaomavalitsuse ettepanekul siseministri poolt kinnitatud Järva-Jaani aleviku ehituspiirkonnas. Õunmann taotles otsuse tühistamist, kuna maa eraldamise taotlus oli esitatud 09.04.1926, kuid Järva-Jaani ehituspiirkond kinnitati siseministri poolt 30.09.1927, s.t pärast maa eraldamise taotluse esitamist. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata. Seaduse eesmärk oli reguleerida nende alevike maade korraldamist, mis määrati ehituspiirkonnaks siseministri otsuse alusel pärast rendimaade seaduse vastu võtmist, mitte nende maade korraldamist, mis juba varasemalt olid ehituspiirkonnaks määratud. Õunmann oli küll oma nõude esitanud enne siseministri korraldust, kuid siseminister kinnitas Järva-Jaani ehituspiirkonna enne asja lõplikku otsustamist Maakorralduse Peakomisjonis. Sellest tulenevalt pidi Maakorralduse Peakomisjon lähtuma otsuse tegemise ajal kehtinud siseministri otsusest. Riigikohus lisas, et maakasutajal oli õigus nõuda maakorraldamist Alevite ja alevikkude ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seaduse alusel<sup>334</sup>.

Analoogsed kaasused, kus maa määrati siseministri otsusega ehituspiirkonnaks enne Maakorralduse Peakomisjoni otsusust, jõudsid riigikohtusse ka 1930. aastal. 11.märtsi

---

<sup>332</sup> RKA00 02.12.1932 (791<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Tartu linnavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomitee otsuse peale Peeter Virkhausile maa eraldamise asjas.

<sup>333</sup> RKA00 18/25.10.1929 (402<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100. Johannes Õunmanni esindaja August Otti revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Johannes Valdmannile kuulunud „Kõrtsi-Mardi“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>334</sup> Alevites ja alevikkude ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seadus. 11.12.1928 – RT 1928, 104.

kohtuotsustega nr 4<sup>II</sup> 335 ja 6<sup>II</sup> 336 jättis Riigikohus kaebused rahuldamata, viidates 18. ja 25. oktoobri 1929. aasta lahendile nr 402<sup>I</sup>. 24. märtsi 1931. aasta lahendis nr 169<sup>II</sup> selgitas Riigikohus, et rendimaade korraldamise seaduse § 1 alusel ei kuulunud korraldamisele maad, mis enne Maakorralduse Peakomisjoni lõplikku otsust olid alevike ehituspiirkonda arvatud ning § 1 märkus 1 kohaldus kogukonna kasutuses olevatele maadele, mis asusid väljaspool linnade administratiivpiire, mitte kõikidele maa-aladele, mis selle seaduse alusel korraldamisele kuulusid.<sup>337</sup> Riigikohus viitas ka selles lahendis oma varasemale 1929. aasta lahendile nr 402<sup>I</sup>. Samuti ütles Riigikohus 29. mai 1931. aasta lahendis nr 278<sup>II</sup> seda, et maakorralduse nõude esitamisel võis kaebajal olla maa eraldamise nõudeõigus, kuid enne maa eraldamise nõudeõiguse osas otsuse tegemist vastu võetud uus seadus võis selle nõudeõiguse välistada.<sup>338</sup>

Kohtupraktika analüüsi pinnalt selgus, et rendimaade korraldamise seaduse muudatuste vastu võtmine seoses kogukonnamaade eraldamisega, võis olla tingitud ka sellest, et kogukonna maade kasutajad, kes kasutasid kogukonnale kuulunud maid osaliselt ja tähtajalise rendilepingu alusel, taotlesid nende kasutatava maa eraldamist. Enim probleeme tekkis koolikohtade eraldamisega, kuna koolikohtade kasutajad püüdsid saavutada kogukonnale kuulunud koolitalude eraldamist. Seda ka juhul, kui koolikohti kasutati vaid osaliselt või tähtajaliste rendilepingute alusel. Ka rendimaade korraldamise seaduse seletuskirjas põhjendati rendimaade seaduse muutmist kogukonna maade otstarbekama planeerimise vajadusega, piirates õigust nõuda koolikohtade eraldamist.<sup>339</sup> Rendimaade korraldamise seaduse muutmine tõi aga kaasa olukorra, kus maakasutaja jäi ilma maade eraldamise õigusest juhul, kui maa eraldamise taotluse ja korralduskomisjoni lõpliku otsuse vahelisel perioodil välistati Vabariigi Valitsusega vaidlusalune maa eraldamisele kuuluvate maade hulgast. Eeltoodu põhjal saab järeldada, et kogukonnamaade kasutajad küll püüdsid saavutada maade eraldamist, kuid siin kehtis põhimõte, et eraldamisele kuulusid vaid kogukonnamaadel asunud popside majapidamised.

---

<sup>335</sup> RKA00 11.03.1930 (4<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Johan Lauli revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Õisu valla „Peebu nr. 58“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>336</sup> RKA00 11.03.1930 (6<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Hans Lutheini revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Õisu valla „Peebu nr. 58“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>337</sup> RKA00 24.03.1931 (169<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Jüri Luige revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Jaan Käärti talust maa eraldamise asjas.

<sup>338</sup> RKA00 29.05.1931 (278<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Anette Endla (Preema) revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Paide linna maadest väikemaapidamise eraldamata jätmise asjas.

<sup>339</sup> Seletuskiri. – Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. 01.03.-27.04.1928. ERA. 31.3.1778.

### 2.3.4. Maa eraldamine vastavalt maa suurusele

Rendimaade korraldamise seadus sätestas eraldatavate maade piirnormid. Eraldatavate maade piirmäärad sõltusid sellest, kas eraldamisele kuulus pärimisõiguse alusel kasutatav maa, kogukondadele ja asutustele kuulunud maa või eramaa. Rendimaade korraldamise seaduse § 2 p c kohaselt kehtis põllu-, õue- ja aiamaa eraldamisele 5 ha piirang. Rendimaade korraldamise seaduse § 20 sätestas aga, et maid eraldatakse senise kasutamise suuruses. Samas sätestas rendimaade korraldamise seaduse § 3 a eluasemeks hoonealusele ja õuemaa eraldamisele 1/3 ha piirangu ning § 20 kohaselt ei olnud põllu-, õue- ja heinamaale kehtestatud 5 ha piirang ette nähtud pärimisõiguse alusel kasutatavatele maadele.

Järgnevalt on analüüsitud Riigikohtu laheneid, kus vaieldi põllu-, õue- ja aiamaa eraldamisele kehtestatud 5 ha piirmäära üle. 1929. aasta 1. märtsil oli Riigikohtus arutlusel kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale, millega jäeti rahuldamata Konti maaeraldamise nõue põhjusel, et Klaos ei kasutanud rendimaad üksinda, vaid koos teise maakasutajaga.<sup>340</sup> Samuti ületas põllu-, õue- ja aiamaa kogusuurus 5 h ning tõendamata oli see, et hooned kuulusid Kontile. Peakomisjon oli seisukohal, et rendimaade korraldamise seaduse § 1 ei näinud ette ühiselt kasutatavate maade eraldamist. Kont taotles Riigikohtult peakomisjoni otsuse tühistamist põhjendades oma nõuet sellega, et seadus ei välistanud ühiselt kasutatava maa eraldamist. Maakasutajad tasusid rendimakseid iseseisvalt ning maad kasutati eraldi kindlates piirides. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata põhjusel, et ülesharitud põllumaa ületas seaduses ette nähtud 5 h normi ning tõendamata oli eluhoone omandiõiguse küsimus. Ühiselt kasutatava maa eraldamise nõudeõiguse osas riigikogus antud lahendis seisukohta ei võtnud.

Kohtuotsuses nr 367<sup>II</sup> selgitas Riigikohtu administratiivosakond seda, millised maad kuulusid rendimaade korraldamise seaduse § 2 p-s c nimetatud põllu-, õue- ja aiamaade hulka, mille kogusuurus ei tohtinud ületada 5 h piirmäära.<sup>341</sup> Kaasuses oli vaidlusaluseks küsimuseks, kas karjamaana kasutatav sööti jäänud põllumaa kuulus § 2 p-s c nimetatud maade liikide hulka või mitte. Otsuse nr 367<sup>II</sup> kohaselt oli oluline maa otstarve, mitte see, mis otstarbel seda rendimaade korraldamise seaduse jõustumise ajal kasutati. Kui sööti jäänud põllumaad kasutati teatud perioodi jooksul heina- või karjamaana, siis ei muutnud see maa heina- või karjamaaks, millele ei kohaldunud 5 h piirang.

<sup>340</sup> RKAOo 01.03.1929 (257<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100. Kristjan Konti revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale maa nõudmise asjas.

<sup>341</sup> RKAOo 03.11.1931 (367<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Johan Jürissoni revisjonikaebus Maakorralduse Peavalitsuse otsuse peale Villem Dreimannile maa eraldamise asjas.

Kaebust seoses eraldatava maa suurusega arutas Riigikohus ka 31. jaanuaril 1928. aastal. Riigikohtu administratiivosakonnas oli arutlusel Salu kaebus eraldatava maa suuruse pärast.<sup>342</sup> Salule eraldati vastavalt Rannu valla korralduskomisjoni, Tartumaa maakorralduskomisjoni ja Maakorralduse Peakomisjoni otsuste alusel maad senise kasutamise piirides, kuid alla 1/3 ha. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Salu nimetatud otsuste tühistamist ja maa eraldamist suuruses 1/3 ha. Kaebuse esitaja oli seisukohal, et kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse § 3 p a<sup>343</sup> sätestas popsikoha alammäärana 1/3 ha. Riigikohus jättis otsusega nr 222<sup>I</sup> kaebuse rahuldamata ning selgitas, et eraldamisele kuulus senini eramaade kasutaja kasutuses olnud maa<sup>344</sup> ning § 3 p a sätestas popsikoha suuruse ülemmäära juhul, kui peakoht oli alla 20 ha.

1. ja 11. aprillil 1930. aastal oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel kaesus, mille põhiküsimus seisnes selles, kas kasutatava maa suuruse määramisel tuli lähtuda kasutatava maa suurusest enne kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse vastu võtmist või kasutatava maa suurusest pärast seaduse jõustumist.<sup>345</sup> Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Miilen Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist rendimaade korraldamise seaduse §-de 1, 2 ja 20 rikkumise pärast. Kaebuse kohaselt kuulus nimetatud sätete alusel eraldamisele see väikemajapidamise kasutuses olev maa, mida maakasutaja kasutas enne 1920. aastat. Riigikohus jättis esitatud kaebuse rahuldamata ja selgitas vaidlusaluse sätte eesmärgi. Rendimaade korraldamise seaduse § 20 laienes kõikidele §-s 1 nimetatud maade liikidele. Seaduse § 1 p c ei sätestanud erandit, mille kohaselt oleks tulnud väikemajapidamiste eraldamisel lähtuda maa kasutamise suurusest enne 1920. aastat. Riigikohus selgitas, et „senise kasutamise suuruse all“ tuli mõista kasutatava maa suurust seaduse jõustumise ajal. Seisukohale, et § 1 p c ja § 20 alusel oli maakasutajal õigus nõuda maa eraldamist selles suuruses, mida ta kasutas kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse kehtima hakkamisel ja maa eraldamise nõude esitamise ajal asus riigikohus ka oma hilisemas lahendis nr 52<sup>II</sup>1930. aastast.<sup>346</sup>

---

<sup>342</sup> RKA00 31.01.1928 (222<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.99. Liisa Salu revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Tooma“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>343</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 3 p a: „[...] on peakoht alla 20 ha on maakasutajal õigus nõuda peakohast eluasemeks hoonealuse ja õuema eraldamist, kuid mitte üle 1/3 ha“.

<sup>344</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 20: „Korraldamisele määratud maa eraldatakse senise kasutamise suuruses [...]“

<sup>345</sup> RKA00 01/11.04.1930 (15<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Hans Miileni esindaja vandeadvokaat Hans Erjapea revisjonikaebus „Uuetoa“ talust Jaan Miilenile maa eraldamise asjas.

<sup>346</sup> RKA00 06.05.1930 (52<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Jaak Lensmendi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Napsu nr. 17“ talust Jaan Gentalenile maa eraldamise asjas.

1931. aasta lahendis nr 161<sup>II</sup> 347 ütles Riigikohus, et maakorralduskomisjoni otsused maa eraldamise kohta pidid olema võimalikult täpsed. Riigikohus rõhutas, et maakorralduse komisjonid pidid oma otsuste tegemisel järgima normi täpset sõnastust. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seadus nägi ette maa kasutajale maa eraldamist senise kasutamise suuruses, kuid mitte üle 50 ha. Riigikohus rõhutas, et § 20 ei sätestanud seda, et eraldamisele kuulus kuni 50 ha kõlbulikku maad. Vale olevat ka peakomisjoni eeldus, et eraldamisel tuli lähtuda kõlbuliku maa väärtusest, sest nimetatud eeldust rendimaade korraldamise seadus ei sätestanud. Riigikohus selgitas, et kõlbuliku maa väärtuses oli küll oluline nt Maaseaduse täiendamise ja muutise seaduse<sup>348</sup> rakendamisel, mille alusel nähti ette just kõlbuliku maa tagastamine mitte üle 50 ha. Kõlbuliku maa mõistet aga rendimaade korraldamise seadus ei kasutanud ega püüdnudki vastavast piirangust lähtuda. Sama seisukohta väljendas riigikohus ka kohtuotsustes nr 162<sup>II</sup> 349 ja 163<sup>II</sup> 350

Rendimaade korraldamise seadus ei täpsustanud, kas kasutatavate maade suuruse määramisel tuli lähtuda kasutatavate maade suurusest enne rendimaade korraldamise seaduse vastu võtmist või seaduse vastu võtmise järgselt kasutatavate maade suurusest. Riigikohus selgitas, et 5 ha piirmäär kehtis vaid § 2 p c nimetatud maadele ning ei olnud käsitletav kogu kasutatava maa suuruse piirnormina. Sellest tulenevalt oli rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks tagada igale eraldatavale popsikohale põllu-, õue- ja aiamaa kogusuurusega 5 ha. Muude maade, nt heinamaade eraldamisel tuli lähtuda kasutatava maa suurusest. Seega võib jõuda järeldusele, et 5 ha piirmäära kehtestamine, pidid tagama popsikohtade elujõulisuse, ka rendimaade korraldamise seaduse vastu võtmise eesmärgiks oli väikemajapidamiste loomine. Segadust, aga tekitas rendimaade korraldamise seaduse § 20, mille kohaselt eraldati maad senise kasutamise suuruses. Sellest tulenevalt oli rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks tagada popsidele majapidamine küll seni kasutada olnud suuruses, kuid eraldatavale põllu-, õue- ja aiamaale kehtestati 5 ha piirang.

---

<sup>347</sup> RKAoo 21.04.1931 (161<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Pärnu linnavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Meeluka I“ talust Ado Põldsamile maa eraldamise asjas.

<sup>348</sup> Maaseaduse täiendamise ja muutmise seadus: § 3 p 1 p b: „Maaseadusega võõrandatud varanduseks antakse tagasi nende endistele omanikkudele [...] ja maatükk seejuures ei sisalda rohkem kui 50 ha kõlbulikku maad [...]“ 26.05.1925 – RT 1925, 95/96.

<sup>349</sup> RKAoo 21.04.1931 (162<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Pärnu linnavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Meeluka II“ talust Hendrik Hendriksonile maa eraldamise asjas.

<sup>350</sup> RKAoo 21.04.1931 (163<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Pärnu linnavalitsuse revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Kõrtsi“ talust Anna Viitale maa eraldamise asjas.

## 2.4. Eramaade korraldamise nõudeõiguse puudumine rendilepingu rikkumise ning muu maa olemasolu tõttu

Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse § 3 p b välistas maa eraldamise nõudeõiguse juhul, kui maa kasutaja oli kohtuotsuse alusel kaotanud rendiobjekti kasutamiseõiguse rendilepingu rikkumise tõttu. Maakasutajate maade eraldamise õiguse välistamisel tuli lähtuda rendimaade korraldamise seaduse jõustumise ning maade eraldamise taotluse esitamise ajast. Maakasutaja hilisem rendilepingu rikkumine ning kohtuotsuse alusel maa kasutamise õiguse kaotamine ei saanud nii kohtupraktika kui ka kaasaegses õiguskirjanduses avaldatud seisukohtade kohaselt olla maa eraldamata jätmise aluseks.<sup>351</sup> Samuti puudus maakasutajal § 3 p a kohaselt õigus taotleda maa eraldamist, kui tal endal oli või oli riik talle mujal kindlustanud maad, mis kasutusotstarbe ja väärtuse poolest vastas maaomaniku poolt kasutada antud maa kasutamiseesmärgile. Käesolevas alapunktis tulevad analüüsimisele kaebused, kus vastaspool asus seisukohale, et maakasutajal puudus õigus nõuda maade eraldamist, toetudes peaaesjalikult rendimaade korraldamise seaduse §-le 3.

Kaebused seoses maade eraldamisega juhul, kui maakasutajale kuulus mujal maad, jõudsid Riigikohtusse 1927. aastal. 20. detsembril 1927. aastal arutas Riigikohtu administratiivosakond otsuses nr 978<sup>1</sup> Kuhlbergi kaebust Maakorralduse Peakomisjoni 24. augusti 1927. aasta otsuse peale, mille kohaselt jäeti rahuldamata kaebaja taotlus maa eraldamiseks Mägari talust.<sup>352</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaa korraldamise seaduse § 3 p a kohaselt oli eramaadel asunud maa kasutajal õigus nõuda maa eraldamist vaid juhul, kui maakasutajal endal mujal maad ei olnud ning riik ega ka maaomanik ei olnud talle seda mujal kindlustanud. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata ning nõustus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse põhjendustega, mille kohaselt jäeti F. Kuhlbergi maa eraldamise taotlus rahuldamata, sest maa eraldamise taotluse esitamise ajal oli F. Kuhlbergil mujal juba põlise kasutamiseõiguse alusel talu kasutada.

26. aprillil ja 31. mail oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel maaomaniku Tuisu kaebus Maakorralduse Peavalitsuse otsuse peale.<sup>353</sup> Peakomisjoni otsustas eraldada Tuisule kuulunud talust maad Hamburgile ja Landile. Maasaajatele kuulusid ehituskrundid Rapla alevikus, mis peakomisjon otsuse kohaselt ei kuulunud eraldamisele rendimaade korraldamise seaduse § 3 p a alusel, sest ehituskrundid ei vastanud oma väärtuse ja otstarbe poolest seni kasutada olnud maale. Riigikohus rahuldab kaebuse, sest et ehituskruntidel puudus

---

<sup>351</sup> J. Jans. [I], lk 40.

<sup>352</sup> RKA00 20.12.1927 (978<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.97. Friedrich Kuhlbergi revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Johan Mägari talust maa eraldamise nõudmise asjas.

<sup>353</sup> RKA00 26.04/31.05.1929 (437<sup>1</sup>) – ERA.1356.2.100. Gustav Tuisu esindaja vandeadvokaat Tõnis Jürise revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tõnis Hamburgile ja Ernst Landile maa eraldamise asjas.

põllumajanduslik eesmärk, kui neile olid püstitatud hooned. Riigikohus selgitas, et põllumajanduslikku väärtust ei olnud ka hoonealusel ja õuemaal ning väikemajapidamistele kuuluval maal. Sellest tulenevalt oli vale peakomisjoni seisukoht, et eraldatav maa ning ehituskruunid ei olnud kasutusotstarbe poolest võrreldavad ning saatis asja peakomisjoni tagasi.

1930. aasta 20. mai lahendis nr 73<sup>II</sup> selgitas riigikohus et korraldamise seaduse muutmise seaduse § 3 p 1 p a, mille kohaselt puudus maa kasutajal maa eraldamise nõudeõigus, kui tal oli juba mujal maad, mis oma põllumajandusliku väärtuse poolest vastas kasutatavale maale, ei kohaldunud juhul, kui maa kasutaja pojal oli mujal maad.<sup>354</sup> Ekslik oli kaebaja väide, mille kohaselt puudus selle sätte alusel õigus nõuda maa eraldamist, kui maa kasutaja sugulastel esimeses või teises sugulus- või hõimlusastmes oli juba mujal maad. Seda, et korraldamise seaduse § 3 p a rakendamisel tuli lähtuda sellest, kas maa eraldamise taotluse esitajal endal, mitte tema abikaasal, on mujal maad selgitas riigikohus ka hilisemas 1931. aasta lahendis nr 491<sup>II</sup>.<sup>355</sup>

1931. aasta lahendis nr 308<sup>II</sup> selgitas Riigikohus, et kui seaduse vastuvõtmise ajal 1926. aastal oli maa kasutajal mujal maad korraldamise seaduse § 3 p a tähenduses ja ta maa hiljem võõrandas, välistas see ikkagi maa eraldamise nõudeõiguse.<sup>356</sup> Riigikohus selgitas, et maa eraldamise nõudeõigus oli suunatud maaomanikele, kellel ei olnud seaduse jõustumise ajal korraldamise seaduse § 3 p a mõttes maad. Seaduse eesmärgiks ei olnud laiendada maa eraldamise nõudeõigust alustel, mis ei olnud seaduses sätestatud.

1932. aasta kohtulahendis nr 50<sup>II</sup><sup>357</sup> ütles Riigikohus, et korraldamise seaduse § 3 p a alusel ei saanud maa eraldamise nõudeõigust välistada asjaolu, et maakasutajale kuulus millalgi varasemalt riigirenditalu, kuid seaduse kehtima hakkamise ajal maakasutajal mujal maad kasutada ei olnud.

Järgnevalt on analüüsitud Riigikohtusse jõudnud kaebusi, kus vaieldi selle üle, millal maakasutajal puudus õigus nõuda maade eraldamist, kui maakasutaja oli jõustunud kohtu otsuse alusel kaotanud maa kasutamise õiguse. 20. aprillil ja 8. juunil 1928. aastal oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel Lepiku kaebus seoses popsikoha eraldamata jätmisega rendimaade korraldamise seaduse § 3 p b<sup>358</sup> alusel. Lepikule eraldati Saare valla

---

<sup>354</sup> RKAoo 20.05.1930 (73<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Tõnis Tomasti pärijate eestkostja Marie Toamsti revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Uruste nr. 37“ talust Andres Juhansonile maa eraldamise asjas.

<sup>355</sup> RKAoo 11.12.1931 (491<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Loviisa Soodla revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Kütti nr. 88“ talust Annaliisa Nigolsile maa eraldamise asjas.

<sup>356</sup> RKAoo 02.10.1931 (308<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Kustas Oolmanni revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Jakob Lassi talust maa eraldamise asjas.

<sup>357</sup> RKAoo 26.04/06.05.1932 (50<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Ernst Maadli revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Jaan Koobakesele maa eraldamise asjas.

<sup>358</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus § 3 p b: „Seda korraldamise õigust ei ole eramaadel asuval maakasutajal, kui maakasutaja kohtuotsuse alusel on kaotanud kasutamiseõiguse lepingutingimuste täitmata jätmise pärast.“

korralduskomisjoni ja Tartu maakorralduse komisjoni otsuste alusel maad Viidiku talust. Maakorralduse Peakomisjon tühistas Viidiku talu omaniku pärandusetombu hooldaja kaebuse alusel Tartu maakorralduse komisjoni otsuse. Lepik oli Tartu-Võru Rahukogu<sup>359</sup> otsusega 25. oktoobrist 1927 ilma jäänud maakasutamise õigusest renditingimuste täitmata jätmise tõttu, millest tulenevalt ei olnud tal õigus nõuda maa eraldamist rendimaade korraldamise seaduse § 3 p b alusel. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Lepik Maakorralduse Peakomisjoni otsuse tühistamist. Riigikohus rahuldab kaebuse ning saatis asja tagasi Maakorralduse Peakomisjonile uues otsustamiseks.<sup>360</sup> Lepik esitas avalduse maa korraldamiseks 20.09.1926; kohtuotsus, mille alusel Lepik kaotas maa kasutamiseõiguse rendilepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmise tõttu oli tehtud 25.10.1927. Sellest tulenevalt oli Lepikul maa eraldamise taotluse esitamise ajal õigus nõuda maa eraldamist. Riigikohus selgitas, et maa korraldamise nõudeõigust ei saanud välistada hilisema kohtuotsusega.

Ka 1929. aasta otsuses nr 897<sup>I</sup> selgitas riigikohus, et kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse § 3 p b kohaldamise eelduseks oli see, et kohtuotsus maa kasutamiseõiguse kaotamise kohta pidi olema tehtud enne maa eraldamise nõude esitamist.<sup>361</sup> Vale olevat Maakorralduse Peakomisjoni seisukoht, mille kohaselt pidi nõudeõiguse kaotamise menetlus olema algatatud enne rendimaade korraldamise seaduse jõustumist. Samale seisukohale asus riigikohus ka oma hilisemas, 1930. aasta lahendis nr 70<sup>II</sup>.<sup>362</sup> Kui maa eraldamise taotluse esitamise ajal oli maa kasutajal õigus nõuda maa eraldamist, ei saanud seda välistada hilisema kohtuotsusega rendivahekorra lõpetamise kohta. Kohtuotsuses nr 553<sup>II</sup> selgitas Riigikohus muuhulgas seda, et § 3 p b eesmärk oli välistada maade eraldamine juhul, kui maa eraldamise taotluse esitamise ajaks oli maakasutaja suhtes jõustunud kohtuotsus.<sup>363</sup> Jõustumata kohtuotsus maa eraldamise nõudeõigust ei välistanud. Ka 1932. aasta kohtuotsustes

---

<sup>359</sup> Rahukogu oli esimese astme kohtuks kõikide tsiviil- ja kriminaal-asjadele, välja arvatud rahukohtunikele allunud asjades. K. Parts. Kohtu korraldus. – Eesti: Maa. Rahvas. Kultuur. Eesti Kirjanduse Seltsi toimetused 1926 nr 19, lk 1209. Administratiivkohtu korra §1 alusel rahukogudele kohtulik võim ka administratiiv-asjades. Rahukogude tegevust on käsitlenud ka T. Anepaio. Vt. Rahukogud (ringkonnakohtud) Eesti Vabariigis 1918-1940. – arvutivõrgus:

([https://www.kohus.ee/sites/www.kohus.ee/files/elfinder/dokumendid/rahukogud\\_ringkonnakohtud\\_eesti\\_vabariigis.pdf](https://www.kohus.ee/sites/www.kohus.ee/files/elfinder/dokumendid/rahukogud_ringkonnakohtud_eesti_vabariigis.pdf) 28.04.2020).

<sup>360</sup> RKAoo 20.04/08.06.1928 (558<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.99. August Lepiku revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Ludvig Petersoni pärijatele kuulunud „Viidiku nr 55“ talu maast popsikoha eraldamise asjas.

<sup>361</sup> RKAoo 15/25.10.1929 (897<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100. Anna Muriku revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Johan Pokkile „Ronga“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>362</sup> RKAoo 16.05.1930 (70<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Peeter Põdra revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Lause nr. 8“ talust Mihkel Kangru pärijatele maa eraldamise asjas.

<sup>363</sup> RKAoo 30.10/10.11.1931 (553<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Hendrik Mikkeli revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale „Tamme“ talust Johan Sorokovile maa eraldamise asjas.

nr 7<sup>II</sup>,<sup>364</sup> 300<sup>II</sup>,<sup>365</sup> ja 545<sup>II</sup><sup>366</sup> selgitas Riigikohus, et kui maa eraldamise taotlemise ajal ei olnud kohtuotsus jõustunud, oli maa kasutajal õigus nõuda maa eraldamist. Seda õigust ei saanud välistada hilisem kohtuotsus rendilepingu lõpetamise ja kohalt välja tõstmise kohta.

Eelnevast nähtub, et maade eraldamise vaidluste lahendamisel rendimaade korraldamise seaduse § 3 p a alusel tekitas küsimusi see, kas maakasutajale mujal kuuluv maa vastas nii oma kasutusotstarbe kui ka põllumajandusliku väärtuse poolest seni kasutada olnud maale. Rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks oli kindlustada maakasutajatele eluaseme kohad ning kaitsta juba tekkinud väikekohti, mitte võimaldada mitme majapidamise eraldamist. Vaidlused seos maa kasutamise õiguse kaotamisega kohtuotsuse alusel jõudsid Riigikohtusse, kuna rendimaade korraldamise seadus ei sätestanud, millal pidi kohtuotsus olema jõustunud, et välistada õigus nõuda maade eraldamist. Rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks oli olemasolevate porsikohtade eraldamine nende senistele kasutajatele. Sellest tulenevalt asus ka Riigikohus seisukohale, et kui kohtuotsus jõutust pärast maade eraldamise taotluse esitamist, oli popsil õigus maad saada.

## **2.5. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade muutmise seaduse vastavus Eesti Vabariigi põhiseadusele**

1920. aastal vastu võetud põhiseaduse § 3 järgi olid kehtivad vaid need seadused, mis olid kooskõlas põhiseadusega. Iga seadust, mis oma sisu poolest oli vastuolus õigusega tuli käsitleda kui seadust, mis oli vastuolus põhiseaduse põhimõtetega. Seda, milline institutsioon pidi põhiseaduslikkuse kontrolli läbi viima, 1920. aasta põhiseadus otsesõnu ei sätestanud.<sup>367</sup> Põhiseaduse § 68 kohaselt teostasid sõltumatut õigusemõistmist Eestis kohtud ning vastavalt §-le 69 oli kõrgeima riigivõimu teostajaks Riigikohus. Kuigi 1920. aasta põhiseadus ei sätestanud otsesõnu seda, et Riigikohus teostab põhiseaduslikkuse kontrolli, ei välistanud see põhiseaduslikkuse kohtuliku järelevalve teostamist administratiivkohtu poolt.<sup>368</sup> Riigikohtul ei olnud küll pädevust teostada eelkontrolli seadusandlike aktide ja täitevvõimu tegevuse peale, kuid järelkontroll õigusaktide põhiseaduspärasuse üle oli Riigikohtus siiski võimalik.<sup>369</sup> Ka

<sup>364</sup> RKA00 01.03.1932 (7<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Jaan Frühlingi päranditombu hooldaja Adalbert Kanguri revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Jaan Joostile „Kiltre“ talust maa eraldamise asjas.

<sup>365</sup> RKA00 07.06.1932 (300<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Aleksander ja Marie Kogre revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Jaan Gottlobile maa eraldamise asjas.

<sup>366</sup> RKA00 20/27.05.1932 (545<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105. Jaan Tattari päranditombu esindaja vandeadvokaadi abi Peeter Sepa revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Gustav Tattarile maa eraldamise asjas.

<sup>367</sup> E. Berendts. Eesti vabariigi Riigikohus ja 1920.a. põhiseaduse printsiibid [I]. – Õigus 1920 nr 2, lk 42-43.

<sup>368</sup> Taasvabanenud Eesti põhiseaduse eellugu. Tartu 1997, lk 12.

<sup>369</sup> M. Luts-Sootak, H. Siimets-Gross. Eesti õiguse 100 aastat. Tallinn 2019, lk 64-65.

Riigikohus asus seisukohale, et vaatamata põhiseaduslikkuse järelevalve menetluse regulatsiooni puudumisele oli kohtul pädevus teostada põhiseaduslikkuse järelevalvet vastu võetud õigusaktide üle.<sup>370</sup> Põhiseadusest tulenevate õiguste kaitse tagamise kohustus oli igal kohtuinstantsil, õppastmes lasus kohustus kontrollida õigusaktide vastavust põhiseadusele Riigikohtul.<sup>371</sup> Vaidlused 1928. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse vastavusega põhiseadusele jõudsid Riigikohtusse 1930. aastal. Riigikohtusse pööruti seoses rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 1 märkus 1 ja § 20<sup>2</sup> vastavusega põhiseaduse §-le 24, mis sätestas eraomandi kaitse.

1930. aastal 16. mail oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel Johanson kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Simeonile maa eraldamise asjas. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Johanson peakomisjoni otsuse tühistamist, sest maa eraldamine oli vastuolus põhiseaduse §-dega 3 ja 24<sup>372</sup> ning rendimaade korraldamise seaduse §-dega 1 p b, 2 ja 3 p b. Poolte vahel oli sõlmitud rendileping 1923. aastal ning tulenevalt rendikohustuste täitmata jätmisest oli rendivahekord rahukohtuniku otsusega lõpetatud. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata. Simeon oli vaidlusaluse maa kasutamiseõiguse omandanud pärimise teel ja seega oli tal õigus rendimaade korraldamise seaduse § 1 p c alusel nõuda maa eraldamist, kuna väikemajapidamine oli asutatud enne 1920. aastat. Samuti ei olnud Simeon kaotanud maa kasutamise õigust § 3 p b alusel rendikohustuste täitmata jätmise pärast. Rahukohtuniku otsuse kohaselt loeti rendileping lõppenuks, sest Johanson keeldus vastu võtmast valla kohaliku korralduskomisjoni otsusega määratud rendihinda. Riigikohus selgitas, et rendimaade korraldamise seadus oli vastu võetud üleüldistes huvides ning selle seadusega on antud maakasutajatele õigus nende kasutuses olevat maad maaomanikult tasu eest omandada. Kaebaja väide, et maade eraldamine oli vastuolus põhiseaduse §-ga 24, oli alusetu.<sup>373</sup>

9. juunil 1931. aastal oli Riigikohtu administratiivosakonnas arutlusel Kampfi kaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale, millega jäeti Kampfile eraldamata Tallinna linnale kuulunud Vao rendikoht. Maakorralduse Peakomisjoni otsusega tühistati varasemad valla korralduskomisjoni ja maakorralduse komisjoni otsused põhjusel, et Kampfi kasutatav maa-ala asus piirkonnas, mis Vabariigi Valitsuse 29.04.1927 otsusega oli määratud maatagavaraks suvituskohtade ja aialinnade asutamiseks. Riigikohtule esitatud kaebuses taotles Kampf peakomisjoni otsuse tühistamist, sest Vabariigi Valitsuse 29.04.1927 otsus ei olnud avaldatud

---

<sup>370</sup> M. Leppik, lk 186.

<sup>371</sup> J. Uluots. Kohtuvõimu korraldus põhiseaduses. – Õigus 1928 nr 5-6-7, lk 222.

<sup>372</sup> 1920.a põhiseadus § 3: „Eesti riigivõimu ei saa keegi teostada muidu, kui põhiseaduse või põhiseaduse alusel antud seaduste põhjal“; § 24: „Eraomandus on Eestis igale kodanikule kindlustatud. Ilma omaniku nõusolekuta võib seda võõrandada ainult üleüldistes huvides seaduste põhjal ja seadustes ette nähtud korras.“

<sup>373</sup> RKA00 16.05.1930 (66<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103. Jakob Johanson revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Anna Simeonile maa eraldamise asjas.

Riigi Teatajas. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 1 märkus 1<sup>374</sup> ning § 20<sup>2</sup><sup>375</sup> olevat vastuolus põhiseaduse §-ga 24. Lisaks põhjendas kaebuse esitaja oma seisukohta sellega, et vaidlusalune maa kuulus Tallinna linnale ja oli viie usukoguduse ühine omand olenemata sellest, et linn seda maad valitses. Sellest tulenevalt olevat alusetu peakomisjoni väide, et vaidlusalune maa ei kuulunud nn popsiseaduse § 1 märkus 1 alusel eraldamisele. Seadus välistas vaid linna kogukondadele kuulunud maade eraldamise. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata, sest § 1 märkus 1 järgi olid Vabariigi Valitsuse kuni 08.09.1927 vastu võetud otsused kehtivad, olenemata nende avaldamisest Riigi Teatajas.<sup>376</sup> Põhiseaduse §-s 24 sätestas, et eraomandit võis ilma omaniku nõusolekuta võõrandada ainult üldistes huvides selleks ette nähtud seaduste alusel ja korras. Vaatamata sellele, et 1926. aasta seadusega said maakasutajad ja rentnikud õiguse nõuda kasutatavate maade eraldamist ning paljudel juhtudel olid maakorralduskomisjonid ka vastavad õigused kinnitanud, pidas seadusandja vajalikuks üldistes huvides need õigused teatud liiki maakasutajatelt ära võtta. Selle eesmärgi täitmiseks võeti vastu rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 1 ja § 20<sup>2</sup>. Seetõttu olid nimetatud sätted kooskõlas põhiseadusega. Asjaolu, et vaidluse alune maa-ala ei kuulunud ainult Tallinna linnale ei omanud tähtsust. Samal seisukohal oli Riigikohus ka samasisuliste kaebuste peale tehtud lahendites nr 14<sup>II</sup>,<sup>377</sup> 15<sup>II</sup>,<sup>378</sup> ja 16<sup>II</sup>,<sup>379</sup> ja 1155<sup>II</sup>.<sup>380</sup>

Alljärgnevalt on analüüsitud Riigikohtus arutlusel olnud kaasust, milles vaieldi Tallinna linnale kuulunud rendikoha eraldamise üle. Tähelepanu väärib see, et Riigikohus oli vaidlusaluse rendikoha eraldamise osas teinud otsuse juba 1928. aastal. Riigikohus asus 1928.

---

<sup>374</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seadus § 1 märkus 1: „Käesoleva seaduse alla ei kuulu need kogukonna päralt olevad maa-alad väljaspool linnade administratiivpiire, mis Vabariigi Valitsus määranud selle seaduse alusel kuni 8. sept. 1927 vastava linna omavalitsuse ettepanekul maatagavaraks linna administratiivpiiri laiendamiseks, suvituskohtade ja aialinna asutamiseks või muude heakorra ülesannete täitmiseks, samuti maa-ala Viiratsi pool Viljandijärve, mis Vabariigi Valitsuse otsusega 23. sept. 1927 arvatud Viljandi linna suvituspiirkonda.“

<sup>375</sup> Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seadus § 20<sup>2</sup>: „Kui maid ei eraldata poolte kokkuleppel või maaomaniku nõudmisel ja kui üks pooltest kolme kuu jooksul, arvates käesoleva seaduse jõustumisest, esineb sellekohase sooviavaldusega maakorralduse komisjonile, tühistab viimane otsused, mis tehtud enne käesoleva seaduse jõusseastumist kogukonna või asutuste maade eraldamise kohta, mis ette nähtud käesoleva seaduse § 1 märkus 1 ja § 3 p 2, kui ka nende kogukonna- ja asutuste maade kasutajate suhtes, kellele otsustatud eraldada mitu iseseisvat majapidamist [...]“

<sup>376</sup> RKAOo 09.06.1931 (12<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. August Kampfi esindaja vandeadvokaat Peeter Reisiku revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tallinna linnale kuulunud „Vao nr. 2“ rendikoha korraldamise asjas.

<sup>377</sup> RKAOo 09.06.1931 (14<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Gustav Raukase esindaja vandeadvokaat Peeter Reisiku revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tallinna linnale kuulunud rendikoha nr. 23 eraldamise asjas.

<sup>378</sup> RKAOo 09.06.1931 (15<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Voldemar Karelli esindaja vandeadvokaat Peeter Reisiku revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tallinna linnale kuulunud „Tondi-Kõrtsi“ rendikoha eraldamise asjas.

<sup>379</sup> RKAOo 09.06.1931 (16<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Konstantin Liiaksi esindaja vandeadvokaat Peeter Reisiku revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Nehatu valla rendikoha nr. 2 eraldamise asjas.

<sup>380</sup> RKAOo 04.12.1931 (1155<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104. Mihkel Altoki esindaja vandeadvokaat Peeter Reisiku revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tallinna linnale kuulunud Habersti mõisa rendikoha nr. 13 eraldamise asjas.

aastal seisukohale, et maakasutajal oli õigus nõuda rendikoha eraldamist Tallinna linna maadest, kuna Vabariigi Valitsuse 29.04.1927 otsus suvitusmaade määramise kohta oli tehtud pärast rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 ette nähtud tähtaega.<sup>381</sup> 28. augustil 1928. aastal esitas Tallinna linnavalitsus Harju maakorralduse komisjonile taotluse rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 20<sup>2</sup> alusel menetluse uuendamiseks, varasemate otsuste tühistamiseks ja Hõbemäe maaeraldamise taotluse rahuldamata jätmiseks. Taotlust ei rahuldatud ning Tallinn linn esitas kaebuse Maakorralduse Peavalitsusele. Peavalitsus tühistas korralduskomisjonide varasemad otsused põhjusel, et Hõbemäe kasutatav maa määrati Vabariigi Valitsuse 29.04.1927 otsusega maatagavaraks suvituskohtade ja aedlinnade asutamiseks.

Kaebust Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale, millega jäeti Hõbemäele eraldamata Tallinna linnale kuulunud Nehatu valla rendikoht nr 25, arutas Riigikohtu administratiivosakond 9. juunil 1931. aastal aastal. Hõbemägi taotles 1931. aastal Riigikohtus peakomisjoni otsuse tühistamist põhjusel, et muutmise seaduse § 1 märkus 1 ning § 20<sup>2</sup> olid vastuolus põhiseaduse §-ga 24 ning Riigikohus oli poolte vahelises vaidluses 1928. aastal lahendi juba teinud. Riigikohus jättis kaebuse rahuldamata.<sup>382</sup> Otsuse põhjenduses kordas riigikohus samal kuupäeva kohtulahendites toodud seisukohti. Kaebaja väide, et Riigikohtu 27.11/22.12. otsusega nr 687<sup>1</sup> olid tema õigused vaidlusalusele maa-alale kinnitatud oli ekslik. Riigikohtu varasem otsus tugines 1926. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seadusele. Kohus selgitas, et 1928. aasta muutmise seaduse § 20<sup>2</sup> tõttu kaotas Riigikohtu varasem otsus kehtivuse nagu oli ka Maakorralduse Peakomisjon selgitanud.

Riigikohtu seaduse<sup>383</sup> § 19 järgi olid Riigikohtu otsused lõplikud ning varasemate otsuste muutmise korda ega võimalust Riigikohtu seadus ette ei näinud. 1928. aasta rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 20<sup>2</sup> sätestas kohalike korralduskomisjonide ja maakorralduskomisjonide otsuste tühistamise võimaluse, kuid Riigikohtu otsuste tühistamise võimalust nimetatud säte ei reguleerinud. Antud lahendis ei viidanud Riigikohus ka ühelegi teisele õigusaktile, millele otsust tehes oleks tuginetud. Seega võib öelda, et Riigikohus laiendas §-s 20<sup>2</sup> nimetatud otsuste tühistamise regulatsiooni ka Riigikohtu poolt vastu võetud otsustele, kuigi seadus vastavat õigust *expressis verbis* ei sätestanud. Uurimisperioodil analoogseid kohtulahendeid rohkem ei esinenud, kuid ei saa välistada sarnaste vaidluste jõudmist Riigikohtusse hilisemal perioodil.

---

<sup>381</sup> Riigikohtu administratiivosakonna 27.11/22.12.1928. aasta otsuse nr 687<sup>1</sup> põhjendusi on analüüsitud alapeatükis 2.3.2, viide nr 311.

<sup>382</sup> RKA00 09.06.1931 (13<sup>11</sup>) – ERA.1356.2.104. Eduard Hõbemäe esindaja vandeadvokaat Peeter Reisiku revisjonikaebus Maakorralduse Peakomisjoni otsuse peale Tallinna linnale kuulunud rendikoha nr. 25 eraldamise asjas.

<sup>383</sup> Riigikohtu seadus. 21.10.1919 – RT 1919, 82/83.

Riigikohtu administratiivosakonda jõudsid vaidlused seoses rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse põhiseadusele vastavusega 1930. ja 1931. aastal. Vaidlusi põhjustas muutmise seaduse § 1 märkus 1 ja § 20<sup>2</sup>. Muutmise seaduse § 1 märkus 1 järgi pikenes periood, mille jooksul oli Vabariigi Valitsusel õigus võtta vastu otsuseid maade määramiseks linna maatagavaraks. Seega ei olnud tegemist täiesti uudse sätte ja õigusliku olukorraga. Rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse § 1 märkus 1 ja § 20<sup>2</sup> rakendamisel Riigikohtus analüüsitud kaasustes vastuolu põhiseaduse §-ga 24 ehk omandipõhiõiguse riivet ei tuvastanud. Vastavalt Riigikohtu seisukohale oli rendimaade korraldamise seadus võetud vastu üldistes huvides. Nimetatud huvide tagamiseks otsustas seadusandja maa eraldamise nõudeõigust rendimaade korraldamise seaduse § 1 märkus 1 muutmisega piirata. Põhiseaduse § 24 sätestas, et eraomandit võis ilma omaniku nõusolekuta võõrandada vaid üldistes huvides. Põhiseadus üldise huvi mõistet ei sisustanud, seega oli tegemist määratlemata õigusmõistega. Mida täpsemalt lugeda üldiseks huviks põhiseaduse § 24 mõttes, ei selgitanud Riigikohus ka üheski uurimisperioodil analüüsitud kaasuses. Põhiseaduse vastuvõtmisel esitas põhiseaduse eelnõus sisaldunud põhiõiguste peatükile omapoolsed kommentaarid ka Riigikohus.<sup>384</sup> Omandi kaitse sätet § 24, mille lõpliku versiooni kohaselt oli eraomand Eestis igale kodanikule kindlustatud ning ilma omaniku nõusolekuta võis seda võõrandada vaid üldistes huvides seaduses sätestatud korras, Riigikohus põhiseaduse eelnõu menetlemisel ei kommenteerinud. Rendimaade korraldamise seadus võeti vastu maakasutajate huvides, et kindlustada neile maa ning eluase. Sellest tulenevalt oli rendimaade korraldamise seaduse puhul tegemist avalik-õigusliku õigusaktiga, mis oli antud üldistes riiklikes huvides. Seadus piiras aga üldistest huvidest lähtuvate eesmärkide tagamiseks maaomanike huve ja õigusi, sest maa kuulus eraldamisele olenemata maaomaniku tahtest.<sup>385</sup> Rendimaade korraldamise seaduse muutmise seadusega piirati aga üldistest huvidest lähtuvate eesmärkide tagamiseks ka rendikoha eraldamist taotlenud maakasutajate huve. Kuna rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks oli lahendada maaküsimus, mida maaseadus ei reguleerinud, siis on ka magistririto autor seisukohal, et rendimaade korraldamise seadus ei riivanud põhiseaduse §-st 24 tulenenud omandi kaitseõigust.

---

<sup>384</sup> H. Vallikivi. Põhiõiguste peatükk Eesti 1920. aasta põhiseaduses. Riigiõiguse aastaraamat 2020 (ilmumas), lk 72.

<sup>385</sup> J. Retnik. Referaat: Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse alusel omandatud õigustest maa peale. ERA.3629.2.59, l 2.

## Kokkuvõte

Käesoleva magistritöö peamiseks eesmärgiks oli välja selgitada, millistel põhjustel võeti 1926. aastal vastu kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seadus ning kas rendimaade korraldamise seadusega taotletavad eesmärgid vastasid maareformi üldeesmärkidele. Magistritöös uuriti ka seda, millised muudatused kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmisel 1928. aastal vastu võeti ning kas nende muudatuste tegemine oli tingitud rendimaade korraldamise seaduse rakendamisel tekkinud probleemidest või olid muudatustel poliitilised põhjused. Selleks uuriti käesolevas magistritöös, millised probleemid tekkisid rendimaade korraldamise seaduse rakendamisel õiguspraktikas ning milliste sätete rakendamine põhjustas kõige rohkem vaidlusi, mis jõudsid välja Riigikohtusse.

1919. aastal vastu võetud maaseaduse eesmärgiks oli mõisnikele kuulunud suurmaaomandite likvideerimine, riikliku maatagavara loomine ning väiketalupidamise soodustamine. Need olid küsimused, mis kuulusid maaseaduse alusel läbi viidud maareformi reguleerimisalasse. Maaseadusega jäeti aga lahendamata mõisatest enne maaseaduse kehtestamist eraldatud ja talupoegadele müüdüd maade ning nendel asunud renditalude, nn popsikohtade küsimus. Ka kogukondadele, asutustele ja linnadele kuulunud maadel asunud renditalude edasise kasutamise küsimus jäi maaseadusega lahendamata. Sageli olid aga popside majapidamised asutatud enne maaseaduse vastuvõtmist. Kuna maapuudus oli suur, andsid ka maaseaduse alusel maad saanud asunikud oma talude maid allrendile. Maid anti iseseisvate väikemajapidamiste asutamiseks tihti nii oma perekonnaliikmetele kui ka endistele sulastele. Maid kasutati kirjalike rendilepingute, aga ka suusõnaliste kokkulepete alusel. Maaomanik võis nõuda pärast rendilepingu lõppemist popsi lahkumist kohalt, samuti võis maaomanik rendilepingu igal ajal üles öelda. Popsid olid aga rendikohtadele ehitanud oma eluhooned ning rajanud majapidamised, millest nad pidid rendilepingu lõppemisel lahkuma, kui maaomanikuga ei saavutatud popsikoha edasise kasutamise osas teistsugust kokkulepet. Puudus seadusandlik regulatsioon, mille alusel oleks saanud popsikohti iseseisvate üksustena peakohtadest eraldada. Magistritöös jõuti järeldusele, et kuna maaseadusega jäeti popsikohtade küsimus lahendamata ning puudus seadusandlik regulatsioon, mis oleks taganud popside õigused nende kasutada olnud maale, oli vajalik popside maaküsimuse reguleerimine seadusandlikul tasandil. Selle olukorra lahendamiseks võttis Riigikogu 1926. aastal vastu kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse.

Popside maaküsimus oli olnud arutlusel juba maaseaduse eelnõu lugemisel Austavas Kogus. Kuna maaseaduse alusel läbi viidud maareformi üks peamistest eesmärkidest oli suurmaaomandite likvideerimine ning riikliku maatagavara loomine, otsustati popside

maaküsimuse lahendamine maaseadusest välja jätta. Suurmaapidamiste likvideerimise ja riikliku maatagavara loomise tulemusena pidi maad jätkuma ka popsidele. See seisukoht võimaldas küll popsidel asuda uutele asunikukohtadele, mitte jätkata seniste majapidamiste kasutamist, jättis aga arvestamata juba olemasolevate popsikohtadega ostutalude maadel. Maaseaduse alusel oli riigistatud maade saamise eelisõigus küll riigistatud maadel asunud väiketalude rentnikel, kuid arvestada tuli sellega, et riik võis maid vajadusel ümber kruntida. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse alusel viidi samuti läbi maade ümberjagamine sarnaselt maaseadusele. Erinevalt maaseadusest ei olnud rendimaade korraldamise seaduse eesmärgiks uute talundite loomine, vaid juba olemasolevate majapidamiste kindlustamine ja eraldamine senistele maakasutajatele. Magistritöös jõuti järeldusele, et popside maaküsimuse lahendamine ja rendimaade korraldamise seadusega taotletud eesmärgid vastasid Eesti 1919. aasta maareformi üldeesmärkidele. Nii maaseaduse kui rendimaade korraldamise seaduse alusel toimus maade ümberjagamine ning maade eraldamine nende tegelikele kasutajatele. Erinevus seisnes vaid maade eraldamise alustes ja maa saamiseks õigustatud isikutes. Maaseaduse ja rendimaade korraldamise seaduse võrdlusel selgus, et erinevad olid ka maaomanikud, kelle maad maaseaduse ja rendimaade korraldamise seadusega ettenähtud eesmärkide elluviimiseks korraldamisele kuulusid. Maaseadus võimaldas vaid mõisate maade eraldamist, riiklikuks maatagavaraks võõrandati kogu mõisnike suurmaavaldus. Popsiseadusega kuulusid eraldamisele nii talunikele kuulunud maad kui ka linnade ja kogukondade maad.

Rendimaade korraldamise seadust muudeti 1928. aastal. Kaks aastat pärast seaduse vastuvõtmist olid olulisemateks küsimusteks, mis vajasisid lahendamist, linnade tagavaramaade eraldamise küsimus ning kogukonna- ja asutuste maade korraldamise põhimõtted. 1926. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seadus sätestas võimaluse, mille kohaselt oli kohalikel omavalitsustel õigus taotleda neile vajalike tagavaramaade väljaarvamist rendimaade korraldamise seaduse alusel eraldatavate maade hulgast. Rendimaade korraldamise seaduse kohaselt pidi Vabariigi Valitsus vastavad otsused vastu võtma ühe aasta jooksul alates seaduse jõustumisest. Kuna Vabariigi Valitsus ei jõudnud nimetatud tähtaja jooksul kohalike omavalituste esitatud taotlusi läbi vaadata, võeti Tallinna ja Viljandi linna puudutavad otsused vastu pärast seaduses sätestatud tähtaega. Seaduse eesmärgiks oli aga välistada nende maade eraldamine, mis olid vajalikud kohalike omavalitsuste tagavaramaadeks. 1928. aasta seadusemuudatusega pikendati 1926. aasta seaduses sätestatud üheaastast tähtaega. Lisaks oli vajalik vastu võtta muudatused, mis tagasid kogukonna- ja asutuste maade otsrabekama planeerimise. Magistritöös analüüsitud kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise

seaduses 1928. aastal vastu võetud muudatused olid tingitud senises rakendamispraktikas esinenud probleemidest.

Enim vaidlusi rendimaade korraldamise seaduse rakendamisega jõudis Riigikohtusse seoses töö- ja rendilepingute ning väikemaapidamiste ja väikemajapidamiste eristamisega. Töölepingu alusel maa kasutamine välistas õiguse nõuda maa eraldamist. Sellest tulenevalt ei olnud revisjonikaebuste põhjuseks mitte maakorralduskomisjonide otsustes tehtud vead, vaid maaomanike soov väita rendilepingu asemel töölepingu olemasolu, et välistada maa eraldamine maakasutajatele. Väikemaa- ja majapidamiste mõisteid rendimaade korraldamise seadus ei defineerinud. Eristamisest sõltus aga maade eraldamise nõudeõiguse olemasolu ning eraldatava maa suurus.

Riigikohtusse jõudsid ka vaidlused seoses mitme maaüksuse kasutamisega eraldiseivate rendilepingute alusel. 1926. aastal vastu võetud rendimaade korraldamise seadus ei reguleerinud, kas maade eraldamist võis nõuda ühe või mitme rendilepingu alusel. 1928. aasta seadusemuudatusega sätestati selgelt, et maakasutaja võis nõuda maa eraldamist ainult ühe rendilepingu alusel. Pärast seda seadusemuudatust jõudsid Riigikohtusse veel mitmed kaebused seoses mitme rendilepingu alusel kasutatavate maadega. Kaebused ei tulenenud seadusemuudatuse puudulikkusest regulatsioonist või ebaselgest sõnastusest, vaid põhjuseks oli maakasutajate soov saavutada enama maa eraldamine – mitte ühe majapidamise jagu, vaid iga eraldiseiva rendilepingu kohta.

Riigikohtusse jõudsid ka kaebused seoses rendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse vastavusega Eesti Vabariigi põhiseadusele. Kuna rendimaade korraldamise seaduse puhul oli tegemist avalik-õigusliku õigusaktiga, mis võeti vastu üldistes huvides, oli Riigikohus seisukohal, et rendimaade korraldamise seadus põhiseaduse §-st 24 tulenenud omandi kaitseõigust ei riivanud.

Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade seaduse eesmärgiks oli tagada majapidamine ja eluase maakasutajatele, kelle majapidamised asusid võõrastel kinnisasjadel. Maaseaduse alusel likvideeriti suurmaaomad ja loodi riiklik maatagavara, millest jagati maad maasoovijatele. Maaseaduse puuduste likvideerimiseks ja maareformi jätkamiseks oli vajalik vastu võtta õigusakt, mis reguleeris rendimaade kasutamise edasist korraldust. Nii maaseaduse kui ka rendimaade korraldamise seaduse alusel läbiviidud maakorralduse eesmärgiks oli tagada maa nendele, kes maad ise harisid või eluasemeks kasutasid. Seega saab väita, et kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse alusel maade korraldamist võib pidada osaks Eesti Vabariigi algusaastatel alanud maareformist. Rendimaade korraldamise seadusega taotletud eesmärgid vastasid maareformi teostamise üldeesmärkidele.

# **THE CROFTER ACT OF 1926 AND FULFILLING THE GENERAL GOALS OF THE LAND REFORM**

## **Summary**

The extensive reorganisation of Estonian rural regions began in 1919, when the Constituent Assembly adopted the Land Reform Act on 10<sup>th</sup> October. Independent Estonia's first legislative orders for resolving land issues come from 1918, when the Provincial Assembly adopted regulations for the initial organisation of land. Among other things, these regulations laid down the obligation of the Ministry of Agriculture to begin preparations for solving the land issues of crofters. These matters remained unresolved with the Land Reform Act, and in 1926, the Riigikogu adopted the Crofter Act. On the basis of both the legislative acts regulating the land reform of 1919 and the Crofter Act of 1926, lands were redistributed. Based on the Land Law Act, lands owned by manors were to be transferred to the ownership of the state and reorganised. Pursuant to the Crofter Act of 1926, lands owned by local governments, authorities, and private persons were also transferred. Essentially, the land reform continued via the Crofter Act of 1926 through the process of transferring land.

The aim of this master's thesis is to find out what the reasons were behind the additional redistribution of land after the adoption of the Land Law Act and whether the goals set with the adoption of the Crofter Act of 1926 complied with the general aims of the land reform. Additional topics covered in the thesis include the legal issues encountered in the implementation of the Crofter Act, the amendments to the Crofter Act, and the question of whether the amendments were caused by issues with its implementation or political goals. The master's thesis is divided into two chapters. The first chapter gives an overview of the development and aims of the Crofter Act (and its predecessor, the draft of the Act of Dwelling) and assesses their compliance with the general aims of the land reform. Based thereon, the author will find out whether the Crofter Act of 1926 and its implementation can be thought of as the continuation of the land reform through the process of transferring land. The second chapter analyses the practice of the administrative department of the Supreme Court of Estonia in 1927–1932 in implementing the Crofter Act. An analysis of the court practice will show the legal issues that occurred in the implementation of the Crofter Act and whether these issues led to amendments to the Act.

Before its adoption, the Land Reform Act did not regulate the organisation of lands transferred from manors and sold to farmers. In addition, the Land Reform Act did not regulate the further use and separation of leased farms that were located on manor lands owned by cities,

communities, and authorities. As land owners had the right to demand cessation of land use after the termination of the lease agreement, land users were in a legally complex situation. In order to eliminate the technical deficiencies of the Land Reform Act and continue the land reform, a legislative act regulating the further use of leased land needed to be adopted. The adoption of the Crofter Act Amendment Act was caused by technical deficiencies and the need to change the substantial principles previously in force. Based on the court practice analysed in the master's thesis, the issues encountered in changing the principles of separating community lands were considered in amending the Act. Most disagreements regarding the implementation of the Crofter Act reached the Supreme Court in connection with the difference between employment and lease contracts and differentiating between small land ownerships and small households. Use of land under an employment contract nullified the right to demand the separation of the land. The Crofter Act did not define small land ownerships or small households; however, the right to demand the separation of the land and the size of the land being separated depended on the distinction between them. The Supreme Court also discussed complaints regarding the compliance of the amendments to the Crofter Act with the Constitution of the Republic of Estonia. As the Crofter Act was a legislative act in public law that was adopted in the interests of land users, the Supreme Court decided that the Crofter Act did not violate section 24 of the Constitution concerning the protection of private property.

The aim of land organisation carried out on the basis of both the Land Reform Act and the Crofter Act was to ensure land for those who cultivated it or used it as a place of residence. The only differences were in the persons entitled to land, the bases for organising and separating the land, and basic principles. The master's thesis reaches the conclusion that the organisation of land on the basis of the Crofter Act was to be considered a part of the land reform initiated in the early years of the Republic of Estonia and complied with the general goals of the land reform.

## Kasutatud kirjandus ja allikad

### Kirjandus

1. A, A. Popside seadus valmis. – Vaba Maa 31. jaanuar 1926 nr 26 (2137), lk 2.
2. Anepaio, T. Rahukogud (ringkonnakohtud) Eesti Vabariigis 1918-1940. – arvutivõrgus: ([https://www.kohus.ee/sites/www.kohus.ee/files/elfinder/dokumendid/rahukogud\\_ringkonnakohtud\\_eesti\\_vabariigis.pdf](https://www.kohus.ee/sites/www.kohus.ee/files/elfinder/dokumendid/rahukogud_ringkonnakohtud_eesti_vabariigis.pdf) 28.04.2020).
3. Berendts, E. Eesti Vabariigi Riigikohus ja 1920.a. põhiseaduse printsiibid [I]. – Õigus 1920 nr 2, lk 42-44.
4. Berendts, E. Eesti Vabariigi Riigikohus ja 1920. aasta põhiseaduse printsiibid [II]. – Õigus 1920 nr 3, lk 56-61.
5. Gyldenstube, K. Õigusteoreetilised mõtted Maaseaduse puhul. – Õigus 1924 nr 6, lk 129-158.
6. Jans, J. Mõned jooned Eesti agrariseadusandluse arenemisloost. – Õigus 1924 nr 4, lk 81-97.
7. Jans, J. Kogukonna-, asutiste- ja erarendimaade korraldamise seadus [I]. – Õigus 1927 nr 2, lk 33-40.
8. Jans, J. Kogukonna-, asutiste- ja erarendimaade korraldamise seadus [II]. – Õigus 1927 nr 8, lk 225-228.
9. Kerem, A. Popsiseadus. Popsiseaduse arenemiskäik, seaduse sisu, puudused ja tarvilikud parandused. Eesti Rahvaerakonna Keskkomitee väljaanne 1926.
10. Leppik, M. Esimesi märke põhiseaduslikkuse kohtulikust järelevalvest: Riigikohtu praktika 1920. aasta põhiseaduse kehtimisajal. – Juridica 2012 nr 3, lk 185-192.
11. Lutsepp, E. Asunduspoliitikast Eesti Vabariigis: Asundusameti tegevus 1929-1941. – Ajalooline Ajakiri 2007 nr 3/4(121/122), lk 443-462.
12. Luts-Sootak, M. Pre-modern divided ownership in the modern legal history of Estonia. – Legal Pluralism-*cui bono?* Tartu 2018, pp 94-113.
13. Luts-Sootak, M., Siimets-Gross, H. Eesti õiguse 100 aastat. Tallinn 2019.
14. Maandi, P. Land reforms and territorial integration in post-Tsarist Estonia, 1918-1940. Journal of Historical Geography 2010 nr 36, pp 441-452.
15. M, L. Kaks eelnõu popsiseaduse muutmiseks. Tartu Teataja, 26.11.1926 nr 91.
16. Parts, K. Kohtu korraldus. – Eesti: Maa. Rahvas. Kultuur. Eesti Kirjanduse Seltsi toimetused nr 19. Tartu 1926, lk 1207-1214.
17. Pool, T. Maauendus Eestis ja selle tulemusi. – V Soome-Ugri Kultuurikongress. Tartu 1936, lk 1-41.

18. Pool, T. Maareform. – Eesti: Maa. Rahvas. Kultuur. Eesti Kirjanduse Seltsi toimetused nr 19. Tartu 1926, lk 455-471.
19. Popsiseadus. Näpunäited ja juhatused taluomanikkudele ning nende esitajatele popsiseaduse teostamisel. Üleriiklise Põllumeeste Asutuse väljaanne. Tallinn 1926.
20. Rennu, T. Kruntrent ja põlisrent Eestis: ajalooline areng ja tähendus tänapäeval. Magistritöö. Tartu Ülikooli õigusteaduskond. Tartu 2010.
21. Roasto, M. Konstantin Pätsi „maa-küsimus“ ja selle ajalooline kontekst. – Ajalooline Ajakiri 2014 nr 4(150), lk 303-328.
22. Roden, R. Maareform Eestis. Diplomitöö. Tartu Ülikooli majandusteaduskond. Tartu 1942 (käsikiri TÜRK-s).
23. Siimets-Gross, H. Social and Economic Fundamental Rights in Estonian Constitutions Between World Wars I and II: A Vanguard or Rearguard of Europe? – Juridica International 2005 nr 10, pp 135-143.
24. Siimets-Gross, H. Sotsiaalsed ja majanduslikud põhiõigused Eesti põhiseadustes kahe maailmasõja vahel – kaunid sõnad või toimivad normid? – Õpetatud Eesti Seltsi aastaraamat 2007. Tartu 2008, lk 61-88.
25. Sinberg, T. Ülevaade maakorraldusest Vabariigi esimesel aastakümnel. – Agronoomia 1928 nr 2, lk 41-56.
26. Zimmermann, J. Korralduskomisjoni esimeestele: kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse teostamine. Maakorralduse Peavalitsuse ringkiri 13.okt. 1926 nr 43. Tallinn 1926.
27. Taasvabanenud Eesti põhiseaduse eellugu. Tartu 1997.
28. Tammela, M-L. Kommunistlik tööliste rühm I Riigikogus (1920-1923). – Riigikogu Toimetised 2019 nr 19, lk 199-208.
29. Uluots, J. Kohtuvõimu korraldus põhiseaduses. – Õigus 1928 nr 5-7, lk 211-222.
30. Vallikivi, H. Kodanikuõiguste peatükk Eesti 1919. aasta ajutises põhiseaduses. – Ajalooline Ajakiri 2019 nr 3/4(169/170), lk 293-330.
31. Vallikivi, H. Põhiõiguste peatükk Eesti 1920. aasta põhiseaduses. – Riigiõiguse aastaraamat 2020 (ilmumas).
32. Viljamaa, P. I Riigikogu liikmed. Võrguteavik. Eesti Rahvusraamatukogu 2019. ([http://nlib.ee/eraamat/IRiigikogu\\_64mb.pdf](http://nlib.ee/eraamat/IRiigikogu_64mb.pdf) 12.04.2020)
33. Virma, F. Maa tootmisvahendina. Teadus Eesti põllumajanduse arenguloos II osa (1918-1940). Tartu 2003, lk 7-23.
34. Visnapuu, K. Maareformi reguleerinud õigusaktide rakendamine Riigikohtu tsiviilosakonnas 1020-1924. Magistritöö. Tartu Ülikooli õigusteaduskond. Tartu 2017.

35. Visnapuu, K. Land Reform and the Principle of Legal Certainty: The Practice of the Supreme Court of Estonia in 1918-1933. – *Juridica International* nr 27, 2018, pp 53-60.
36. Wain, J. Popsiseadus. Tallinn 1926.
37. Wõitlus elamise õiguse eest. Popsiseadus. Tööerakonna Keskkomitee. Tallinn 1926.
38. *Sine auctore*. Põllumehe avalik kiri talumaade võõrandamise himulistele. – *Kaja* 10. juuli 1923 nr 178, lk 2-3.
39. *Sine auctore*. Ettepanekud popside küsimuse lahendamiseks. – *Kaja* 13. juuli 1923 nr 181, lk 2.
40. *Sine auctore*. Talumehed ja popsiseadus. Suur rahulolematus maal. Keda nüüd kõik popsiks ei ristita. Protesteeritakse talude jagamise vastu. – *Kaja* 03. detsember 1925 nr 294, lk 6.
41. 1925. aasta Riigikohtu otsused. Õiguse väljaanne. 1925, lk 143-145.

#### Asutava Kogu ja Riigikogu istungjärkude protokollid

42. Asutava Kogu 2. istungjärk. Protokoll nr 40 (13) 29.07.1919, lk 430-470.
43. Asutava Kogu 2. istungjärk. Protokoll nr 51 (24) 26.08.1919, lk 1049-1090.
44. Asutava Kogu 2. istungjärku protokollide lisad. Lisa nr 5.07.06.-20.12.1919, lk 9-13.
45. I Riigikogu 5. istungjärk. Protokoll nr 95 (5) 16.03.1922, lk 263-265.
46. I Riigikogu 8. istungjärk. Protokoll nr 161 (19) 19.10.1922, lk 774-776.
47. I Riigikogu 8. istungjärk. Protokoll nr 172 (30) 28.11.1922, lk 1150-1153.
48. II Riigikogu 9. istungjärk. Protokoll nr 296 (44) 15.12.1925, lk 2030-2040.
49. II Riigikogu 9. istungjärk. Protokoll nr 298 (46) 17.12.1925, lk 2061-2086.
50. II Riigikogu 10. istungjärk. Protokoll nr 317(15) 29.01.1926, lk 742-745.
51. III Riigikogu 2. istungjärk. Protokoll nr 20 (10) 16.11.1926, lk 372.
52. III Riigikogu 6. istungjärk. Protokoll nr 159 (12) 18.05.1928, lk 314-322.
53. III Riigikogu 6. istungjärk. Protokoll nr 162 (15) 23.05.1928, lk 450-466.
54. III Riigikogu 6. istungjärk. Protokoll nr 163 (16) 23.05.1928, lk 480-488.
55. III Riigikogu 6. istungjärk. Protokoll nr 165 (18) 24.05.1928, lk 520-540.
56. III Riigikogu 6. istungjärk. Protokoll nr 166 (19) 25.05.1928, lk 630-653.

#### Õigusaktid

57. Määrused mõisamaade kontrolli alla võtmise ja maaolude esialgse korraldamise kohta. 27.11.1918 – RT 1918, 5.

58. Ajutise Valitsuse määrus. 20.12.1918 – RT 1918, 9.
59. Administratiivkohtu kord. 12.02.1919 – RT 1919, 10.
60. Ajutise Valitsuse poolt vastu võetud määrus väikekohapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. 21.03.1919 – RT 1919, 19.
61. Maaseadus. 10.10.19 – RT 1919, 79/80.
62. Riigikohtu seadus. 21.10.1919 – RT 1919, 82/83.
63. Määrused maareformi teostamiseks. 28.01.1920 – RT 1920, 16/17.
64. Asutava Kogu poolt vastu võetud määrus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta ühe aasta peale. 16.03.1920 – RT 1920, 43/44.
65. Riigimaade planeerimise tehnilised juhtnöörid. 12.05.1920 – RT 1920, 69/70.
66. Eesti Vabariigi põhiseadus. 15.06.1920. – RT 1920, 113/114.
67. Seadus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise kohta. 17.03.1921 – RT 1921, 20.
68. Põllutööliste tööaja ja palgaolude korraldamise seadus. 11.11.1921 – RT 1921, 102.
69. Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seadus. 22.03.1922 – RT 1922, 44.
70. Seadus väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seaduse muutmise kohta. 27.02.1923 – RT 1923, 35.
71. Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seaduse muutmise seadus. 12.04.1924 – RT 1924, 51/52.
72. Väikemaapidajate rendilepingute pikendamise seaduse muutmise seadus. 28.03.1925 – RT 1925, 55/56.
73. Maaseaduse täiendamise ja muutmise seadus. 26.05.1925 – RT 1925, 95/96.
74. Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus. 10.06.1925 – RT 1925, 109/110.
75. Vabariigi Valitsuse otsus 25. novembrist 1925.a. 26.01.1926 – RT 1926, 7.
76. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seadus. 11.02.1926 – RT 1926, 16.
77. Maakorralduse seadus. 04.03.1926 – RT 1926, 23.
78. Riikliku maatagavara loomiseks võõrandatud maade eest tasumaksmise seadus. – 05.03.1926 – RT 1926, 26.
79. Eesti maapanga põhikiri. 12.03.1926 – RT 1926, 27.
80. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse elluviimise määrus. 17.09.1926 – RT 1926, 70.
81. Uudismaana ülesharimiseks maa andmise määrus. 17.08.1927 – RT 1927, 78.
82. Vabariigi Valitsuse otsus 23. septembrist 1927.a. 30.09.1927 – RT 1927, 87.

83. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seadus. 25.05.1928 – RT 1928, 46.
84. Alevites ja alevikkude ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seadus. 11.12.1928 – RT 1928, 104.

#### Arhiiviallikad

85. Eesti Iseseisva Sotsialistliku Töölispartei Riigikogu rühma ettepanek eluaseme seaduseelnõu kehtestamise kohta. 08.-30.11.1922. RA, ERA.31.4.65.
86. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse seletuskiri. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse eelnõu. 19.11.1924-13.02.1925. RA, ERA.31.3.3760b.
87. Eesti Sotsialistliku Tööliste Partei Riigikogu rühma ettepanek ja põllutööministri ettekanne ning valitsuse resolutsioon eluaseme seaduse eelnõu kohta. 25.10.1926-18.01.1927. RA, ERA.31.4.179.
88. Põllutööministri ettekanded. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. 12.01.-14.01.1927. RA, ERA.31.4.376.
89. Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu. 01.03.-27.04.1928. RA, ERA. 31.3.1778.
90. Kirjavahetus Tallinna linnapeaga Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse muutmise kohta. 23.01.-04.02.1928. RA, ERA.31.5.773.
91. Kirjavahetus kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse (nn popsiseaduse) elluviimisega seotud raskuste ja nende muutmise kohta. 02.1925-04.1928. RA, ERA. 923.1.39.
92. Rentik, J. Referaat: Kogukonna-, asutuste- ja erarendimaade korraldamise seaduse alusel omandatud õigustest maa peale. RA, ERA.3629.2.59.

#### Kohtupraktika

93. RKAOo 15.02.1927 (126<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.97.
94. RKAOo 20.09.1927 (759<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.97.
95. RKAOo 20.12.1927 (867<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.97.
96. RKAOo 20.12.1927 (868<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.97.
97. RKAOo 15.02.1927 (876<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.97.
98. RKAOo 20.12.1927 (971<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.97.

99. RKAOo 20.12.1927 (972<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.97.
100. RKAOo 20.12.1927 (973<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.97.
101. RKAOo 20.12.1927 (974<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.97.
102. RKAOo 20.12.1927 (978<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.97.
103. RKAOo 27.01.1928 (219<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
104. RKAOo 31.01.1928 (221<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
105. RKAOo 31.01.1928 (222<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
106. RKAOo 28.02.1928 (254<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
107. RKAOo 28.02.1928 (255<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
108. RKAOo 28.02.1928 (256<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
109. RKAOo 28.02.1928 (257<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
110. RKAOo 28.02.1928 (258<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
111. RKAOo 28.02.1928 (259<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
112. RKAOo 28.02.1928 (260<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
113. RKAOo 10.02/02.03.1928 (251<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
114. RKAOo 14.02./06.03.1928 (252<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
115. RKAOo 14.02./06.03.1928 (253<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
116. RKAOo 02.03.1928 (197<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
117. RKAOo 20.04/08.06.1928 (558<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
118. RKAOo 23.10.1928 (448<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
119. RKAOo 26.10.1928 (489<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
120. RKAOo 26.10.1928 (491<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
121. RKAOo 26.10/09.11.1928 (490<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
122. RKAOo 23.11.1928 (662<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
123. RKAOo 09.11.1928 (658<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
124. RKAOo 09.11.1928 (659<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
125. RKAOo 27.11/22.12.1928 (494<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
126. RKAOo 27.11/22.12.1928 (495<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
127. RKAOo 27.11/22.12.1928 (496<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
128. RKAOo 27.11/22.12.1928 (497<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
129. RKAOo 27.11/22.12.1928 (498<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
130. RKAOo 27.11/22.12.1928 (687<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
131. RKAOo 18/22.12.1928 (689<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
132. RKAOo 31.01.1928 (223<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.99.
133. RKAOo 05.02.1929 (212<sup>l</sup>) – ERA.1356.2.100.

134. RKAOo 05.02.1929 (213<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
135. RKAOo 12.02.1929 (215<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
136. RKAOo 12.02.1929 (217<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
137. RKAOo 01.03.1929 (257<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
138. RKAOo 23.04.1929 (278<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
139. RKAOo 30.04.1929 (331<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
140. RKAOo 30.04.1929 (436<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
141. RKAOo 26.04/31.05.1929 (437<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
142. RKAOo 18.10.1929 (399<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
143. RKAOo 15/25.10.1929 (897<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
144. RKAOo 18/25.10.1929 (402<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
145. RKAOo 05.11.1929 (429<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
146. RKAOo 15.11.1929 (432<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
147. RKAOo 06.12.1929 (454<sup>I</sup>) – ERA.1356.2.100.
148. RKAOo 31.01.1930 (1<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
149. RKAOo 31.01.1930 (2<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
150. RKAOo 31.01.1930 (3<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
151. RKAOo 11.03.1930 (4<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
152. RKAOo 11.03.1930 (6<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
153. RKAOo 11.03.1930 (8<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
154. RKAOo 14.03.1930 (11<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
155. RKAOo 01/11.04.1930 (15<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
156. RKAOo 04.04.1930 (18<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
157. RKAOo 04.04.1930 (20<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
158. RKAOo 29.04.1930 (21<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
159. RKAOo 29.04.1930 (23<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
160. RKAOo 29.04.1930 (24<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
161. RKAOo 29.04.1930 (25<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
162. RKAOo 29.04/09.05.1930 (26<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
163. RKAOo 06.05.1930 (40<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
164. RKAOo 06.05.1930 (41<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
165. RKAOo 06.05.1930 (42<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
166. RKAOo 06.05.1930 (43<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
167. RKAOo 06.05.1930 (49<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
168. RKAOo 06.05.1930 (52<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.

169. RKAOo 13.05.1930 (43<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
170. RKAOo 13.05.1930 (45<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
171. RKAOo 13.05.1930 (46<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
172. RKAOo 13.05.1930 (47<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
173. RKAOo 13.05.1930 (56<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
174. RKAOo 16.05.1930 (65<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
175. RKAOo 16.05.1930 (66<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
176. RKAOo 16.05.1930 (67<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
177. RKAOo 16.05.1930 (70<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
178. RKAOo 20.05.1930 (71<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
179. RKAOo 20.05.1930 (73<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
180. RKAOo 20.05.1930 (78<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
181. RKAOo 31.05.1930 (472<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
182. RKAOo 31.05.1930 (474<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
183. RKAOo 31.05.1930 (475<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
184. RKAOo 31.05.1930 (481<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
185. RKAOo 31.05.1930 (482<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
186. RKAOo 31.05.1930 (483<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
187. RKAOo 31.05.1930 (485<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
188. RKAOo 31.05.1930 (486<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
189. RKAOo 31.05.1930 (487<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
190. RKAOo 31.05.1930 (488<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
191. RKAOo 31.05.1930 (489<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.103.
192. RKAOo 17.02/10.03.1931 (391<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
193. RKAOo 17.02/10.03.1931 (392<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
194. RKAOo 03/10.03.1931 (143<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
195. RKAOo 06/17.03.1931 (154<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
196. RKAOo 24.03.1931 (169<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
197. RKAOo 24.03.1931 (171<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
198. RKAOo 31.03.1931 (257<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
199. RKAOo 31.03.1931 (258<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
200. RKAOo 31.03.1931 (259<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
201. RKAOo 31.03.1931 (260<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
202. RKAOo 31.03.1931 (261<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
203. RKAOo 31.03.1931 (262<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.

204. RKAOo 31.03.1931 (263<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
205. RKAOo 31.03.1931 (264<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
206. RKAOo 31.03.1931 (265<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
207. RKAOo 31.03.1931 (266<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
208. RKAOo 31.03.1931 (267<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
209. RKAOo 31.03.1931 (268<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
210. RKAOo 31.03.1931 (269<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
211. RKAOo 31.03.1931 (270<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
212. RKAOo 31.03.1931 (271<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
213. RKAOo 21.04.1931 (161<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
214. RKAOo 21.04.1931 (162<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
215. RKAOo 21.04.1931 (163<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
216. RKAOo 23.04.1931 (180<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
217. RKAOo 24.04.1931 (182<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
218. RKAOo 28.04.1931 (184<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
219. RKAOo 12.05.1931 (187<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
220. RKAOo 12.05.1931 (189<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
221. RKAOo 15.05.1931 (200<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
222. RKAOo 22.05.1931 (251<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
223. RKAOo 29.05.1931 (278<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
224. RKAOo 09.06.1931 (12<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
225. RKAOo 09.06.1931 (13<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
226. RKAOo 09.06.1931 (14<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
227. RKAOo 09.06.1931 (15<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
228. RKAOo 09.06.1931 (16<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
229. RKAOo 02.10.1931 (308<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
230. RKAOo 30.10/10.11.1931 (553<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
231. RKAOo 03.11.1931 (367<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
232. RKAOo 20.11.1931 (393<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
233. RKAOo 20.11.1931 (427<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
234. RKAOo 04.12.1931 (1155<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
235. RKAOo 11.12.1931 (491<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.104.
236. RKAOo 01.03.1932 (7<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
237. RKAOo 01.03.1932 (9<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
238. RKAOo 22.03.1932 (13<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.

239. RKAOo 22.03.1932 (327<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
240. RKAOo 19.04.1932 (36<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
241. RKAOo 26.04.1932 (57<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
242. RKAOo 26.04/06.05.1932 (50<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
243. RKAOo 03.05.1932 (63<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
244. RKAOo 06.05.1932 (111<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
245. RKAOo 06.05.1932 (112<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
246. RKAOo 10.05.1932 (132<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
247. RKAOo 10.05.1932 (201<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
248. RKAOo 20.05.1932 (546<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
249. RKAOo 20/27.05.1932 (545<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
250. RKAOo 07.06.1932 (300<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
251. RKAOo 10.06.1932 (307<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
252. RKAOo 10.06.1932 (308<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
253. RKAOo 14.06.1932 (371<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
254. RKAOo 14.06.1932 (372<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
255. RKAOo 14.06.1932 (373<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
256. RKAOo 14.06.1932 (374<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
257. RKAOo 14.06.1932 (375<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
258. RKAOo 14.06.1932 (378<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
259. RKAOo 14.06.1932 (387<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
260. RKAOo 14.06.1932 (390<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
261. RKAOo 14.06.1932 (393<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
262. RKAOo 14.06.1932 (394<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
263. RKAOo 14.06.1932 (395<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
264. RKAOo 14.06.1932 (397<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
265. RKAOo 14.06.1932 (398<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
266. RKAOo 02.12.1932 (252<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
267. RKAOo 02.12.1932 (791<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
268. RKAOo 06.12.1932 (535<sup>II</sup>) – ERA.1356.2.105.
269. RKAOo 21.04.1939 (157) - ERA.1356.2.9705.