

Diplomitöö  
370463

Võib arvata doktriini-  
Tööna.  
16. V. 1938.  
J. K. M. M.

E. V.  
TARTU ÜLILÄS  
DIPLOMITEADUSKOLLE  
13. mail 38.  
42  
TARTU

# Kinnistusraamatud.

Esitanud diplomitööna  
Teodor Agur  
1938.o.

Riigikohtunik T. Grünthali  
juures sooritatud, praegilistel  
töödel koostatud teeside  
alusel.

A.A.  
2409.

§6. Põhik 1889 aasta Vene kohtureformi.

§7. Kinnistussead.

Sisukord.

iii jagu Kinnistusraamatud

i osa. Kinnistusraamatutest üldse.

i jagu. Sissejuhatus

§1. Kinnistusraamatute mõiste

ii jagu. Kinnistusraamatute ajalooline areng.

§2. Saksa õiguses

§3. Balti õiguses ja eriti Eestis

ii osa. Formaalne kinnistusõigus.

i jagu. Sissejuhatus.

§4. Formaalne ja materjalne kinnistusõigus.

ii jagu. Kinnistusasutised.

§5. Emme 1889 aasta Vene kohtureformi

§6 Peale 1889 aasta Vene kohtureformi.

§7. Hinnistuseseimed.

III jagu Hinnistusraamatud

§8. Teoreetiline arutelu:

a) Bašmanov

b) Thal

c) Poom

d) i. Grünthal

e) Erdmann

§9. Jagunevus:

a) hinnistusraamat

b) hinnistuskaust

c) hinnistusregister

d) hinnistuspäivik

III osa. Materjalne hinnistusõigus

I jagu. Sissejuhatus

§10. Hinnistusraamatutesse kantavate toiminguete põhimõtted.

ii jagu. Sissenanded ja märkmed.

§ 11. Sissenanded

§ 12. Märkmed:

a) keelumärkmed

b) hoiumärkmed.

§ 13. Lõppkõne võtte.

J. Gierke, Sachenrecht, 1925

Z. Grünthal, Pandiõrgus, 1937

H. Hoffmann, Deutsches Hypothekenswesen, 1913

Kot. Sead.

J. Ullrich, Grundzüge der Agrargeschichte

Õrgus 1931 a ja 1933 a närgud

M. Wolff, Das Sachenrecht, 1929

1935. Keinitsseadustiku alusel

Riigi Teataja

Tarvitatud kirjandus

Balti Era seadus

Fischer, Grundbuch-ordnung, 1913

Besti Entsünlopeedia

J. Gierke, Sachenrecht, 1925

T. Grünthal, Pandiõigus, 1937.

H. Uußbaum, Deutsches Hypothekewesen, 1913

Not. Sead.

J. Uluots, Grundzüge der Agrargeschichte

"Õigus" 1931 a ja 1933 a näigud

M. Wolff, Das Sachenrecht, 1929

1936. tsiviilseadustiku eelnõu

Riigi Teataja

## I osa. Kinnistusraamatutest üldse.

### I jagu Sissejuhatus

#### § 1. Kinnistusraamatute mõiste.

Ühiskonna huvides on vajalik saada usaldustväärivaid andmeid vastaval territooriumil asetseva kinnisvara ja temasse puutuvate juriidiliste tehingute kohta. Et igale igale asjast huvitatule ollaks selle kinnisvara juriidilisest ja majanduslikust seisundist täpne ja tõeline pilt. Sellaks vahendiks, mis ühiskonna poolt ülesseatud nõudeid rahuldab tänapäeval on väljakujunenud kinnistusraamatud. Kinnistusraamatud kindlustavad õigusi kinnisvarale. Ta näitab kinnisvara, tema omaniku ja kinnisvaral lasuvad koormused

ning võlad. Kuna need raamatud on täpselt seaduses korraldatud ja korralikult peetakse kohtu valvel teotsete asjatundlike ametnikkude poolt, siis väärivad need raamatud avaliku usaldust ja neil on otsustav ja oluline tähtsus kinnisomanduse kohta tsiviilkäibes.

Asutused, millised kinnistusraamatuid peavad nimetatakse kinnistusjaoskondadeks.

Nii mõistame kinnistusraamatute all kinnistusjaoskonna poolt peetavad raamatud, kuhu on sisse kantud erihirkuina kõik vastaval territooriumil asetsevad kinnisvarad ja andmed kõigi neisse puutuvate juriidiliste tehingute kohta."

## II jagu Kimmistusraamatute ajalooline areng.

### §2. Saksa õiguses.

Terminoloogiliselt on hüpoteek pärit vanast ajast ja nimelt juba muistses Kreekas tuntud sõna „hypotheca“

Jänapäeval tuntud hüpoteegis on toimunud muutus mitte ainult terminoloogias, vaid suuremal määral sisus.<sup>2)</sup>

Kimmistussüsteem rajaneb vana Saksa õigusele enne Rooma õiguse retseptiooni. Va seisab teravus vastuolus viimasega, olgu tähendatud, et Rooma õiguse põhimõtted omasid Saksas üldõiguse tähenduse, kuna partikulaarõigusena jäi püsima kimmistussüsteem.<sup>3)</sup>

2) A. Rubbaum, Deutsches Hypothekenwesen, lk. 1.

3) J. Gierke, Sachenrecht lk. 22.

Meie rimmistusraamatute tekkimise ja kujunemise ajaloolise arengu võime jaotada kahte eegjärku ehk faasi:

1/ Saksa õiguses ja 2/ Balti õiguses ning eriti Eestis.

Rooma õiguses rimmistusraamatude tuntud. Kuid tarvitusel oli küll piigus publicum<sup>4)</sup>, mis aga oli hoopis midagi muud, kui tänapäeval mere rimmistusraamatud. Keiser Leo seadis sisse nn. piigus publicumi, mille järgi avaliku võimu esindaja ees või kolme tunnustaja juuresolekul juriidilised toimingud loeti eelisõiguslikes omavahel sõlmitud eraõiguste ees ehk viimased olid märgitud varajasema daatumiga. Aga ka see abinõu ei andnud soovitud tulemusi, kuna Rooma õigus ei tundnud avalikse rimmistusraamatuid ja huvitatud isik ei võinud saada kindlat ja usutavat ülevaadet selle kohta, mil-

<sup>Caracalla</sup>

4) C. 8. 17, (18) Qui potiores, II.

lises ulatuses vara oli kohustustega koor-  
matud või sellele ta tegelikult kuulus.<sup>5)</sup>

Ühenduses Rooma õiguse retseptsiiooni-  
ga segunesid paljud vana Saksa õiguse  
põhimõtted, ras hääbusid osalt või säi-  
ludes ja arenedes edasi üksikuis Saksa  
linnades aga mõjustatult Rooma  
õiguse poolt. Üldõigusena pääsis aga  
Rehtima Rooma õigus, milline oli  
tublisti mõjustatud vana Saksa õigu-  
sest.

Üksikutes linnades harati toimetama  
juriidilisi toiminguid, nagu varale  
kohustuste püstitamist, avaliku võimu  
kaasabit, kohtu või rae ees ja mis eriti  
oluline - toiming kantakse kohtu, lin-  
na või erilisse pandiraamatusse.<sup>6)</sup>

Rooma õiguse autorideedist ja levikust  
doolimata, osutusid Saksa rahvuslikud  
õiguse põhimõtted niivõrd otstarbekariks  
ja elujõulisiks, et nad varakult valmis-

5) J. Grünthal, Pandi õigus lk. 32.

6) Miksa <sup>Das deutsche Pfandrecht</sup> ~~op. cit.~~ lk. 415 jj.; Stobbe ja Leitmann, <sup>Handbuch des deutschen Privatrechts</sup> ~~op. cit.~~ II, 2, lk. 145, nota 5-6

tasid teed võõra õiguse ümber - kujunda-  
 miseks, mis algas üksikuis osariiges juba  
 XVIII sajandil ja XIX sajandil juba üldiselt  
 sihiteadliku seadusandluse löbi. Selle  
 tulemuseks on uus õigus, mis eneses  
 kehastab küll paljugi Rooma õiguse  
 põhimõtteid, kuid mis oluliselt siiski  
 nii oma välise kuju ning ka sisu  
 poolest on arenenud sarssõigusest.

Preisi 1722 a. veebruari hüpoteegi ja  
 reonkursi seadus ja kuur-sarssi seadus-  
 andlus 1724 a. hüpoteekide kohta on teke-  
 lepanuväärised. Need püsivad kindisvara-  
 de võõrandamise ja pantimise kohta  
 publitsiteedi ja spetsialiteedi põhimõttel.  
 erõudes, et kõik toimingud kindisaja  
 suhtes tulevad teha avalikult kohtu-  
 es ja kanda sellekohastesse raamatu-  
 tesse. Kindistusraamat kui kindis-  
 aja õigusliku seisundi avalik näitaja  
 on sellega saanud tunnustuse. Va

7) Gierke, <sup>Sachenrecht</sup> ~~op. cit.~~ § 156, 5 on fine

## II osa Formaalne kinnistusõigus

### I jagu Sissejuhatus

#### §4. Formaalne ja materiaalne kinnistusõigus

Kinnistusõiguses tehakse vahet formaalse ja materiaalse kinnistusõiguse vahel.<sup>21)</sup>

Formaalse kinnistusõiguse all mõeldakse neid õiguse norme, millised käsitlevad kinnistusraamatu pidamise korda - selle tehnilist külge.

Materiaalse kinnistusõiguse all mõeldakse aga neid õiguse norme, mis käsitlevad kinnistusraamatu pidamist sisuliselt. Siin õigusnormid puudutavad õigusmuutuste põhialuseid ja seavad viimastega sõltuvusse kinnistusraamatusse tehtavad sissekanded

21) Nußbaum, Deutsche Hypothekensachen Nr. 611 ff.

J. Gierke, Sachenrecht, Nr. 22 ff.

omas juba niivõrd suure tähtsuse, et Preisi 1794 a. maaõigus raotas üldse hüpoteegi, mis polnud kantud kinnistusraamatusse<sup>8)</sup>.

Paralleelselt sellele arenes kottustusõiguse ümberajundamine sarsa õiguse alusel Austrias<sup>9)</sup> ja Šveitsis.

Seadusandlus igal maal püüdis võimalikult järjekindlalt viia publitsiteedi ja spetsialiteedi põhimõtteid, kuid teistes kinnistustes oli märgata erinevusi. Siinaiters mõnel maal oli sisse seatud kinnistusraamatud kõigi toimingute jaoks, mis puudutasid kinnisasja, kuid teistel maadel piirduiti ainult m. võla-ehk hüpoteegiraamatutega<sup>10)</sup>

1896 a. B. G. B ja 1897 a. kinnistusraamatuseadus (Grundbuch - Ordnung, G. B. O.) andsid sarsa keisririigile ühtlase kinnistussüsteemi. Kinnistusraamatuse kandmine on ainukeses võimaluses,

8) Preisi üldmaaõigus (A. L. R.) I 20, § 411-412; Dernburg und Hönigsdorff, Preuss. Hypoth. Recht, No 23

9) Austria kinnistusraamatu seadus 25. juulist 1861 a.

10) Gierke, <sup>Sachenrecht</sup> ~~op. cit.~~ No. 837.

et lüna hüpoteesi ja kindlustada talle  
varust ja eelisõigust<sup>11)</sup>

### §3. Balti õiguses ja eriti Eestis.

XIII sajandil Eesti olles alistunud saksast  
tulnud sõduritele, säilitas esiotsa muutma-  
tult siinse rahva, eestlaste ja liivlaste era-  
õiguse<sup>12)</sup> Säilitades ka oma maa kui eraoma-  
duse, olgugi et see roormati mõnesuguste kohus-  
tustega<sup>13)</sup> Saksa õigus tungis siia järk-järgult  
ja peamiselt lääniõigusena. Baltimais esi-  
neb huvitava nähtena, et kui Saksamaal  
Rooma õiguse mõju rahanes ja vana rah-  
vusliku õiguse põhimõtted uuesti rehtivuse-  
le pääsesid, siis Baltimaal 1864 a. B.E.ß.  
kodifitseerimisel Rooma kohustuse õiguse  
põhimõtted leidsid täit tunnustust, kuna  
Saksa rahvuslikust kohustusõigusest öieti

11) J. Grünthal, Pandiõigus lk. 51

12) J. Ulmots, Grundzüge der Agrargeschichte

13) Geschichte des Liv-, Est- und Curländischen Privatrechts.

midagi mainimisväärset üle ei võetud. Alles 1889 a. kohtureform tõi siia kaasa olulisi muudatusi. See reform tõi muudatusi ja nimelt leideti välja <sup>Rooma hüpoteegi</sup> B.E.S. põhimõtted ja pöörduti Sassa õiguse lähtekohtade juurde. Seega toimus põhjalik ümberkorraldus kinnistusraamatute ning nende pidamise suhtes.

Esimesena meil Rootsi valitsus nõudis kinnisvaradele püstitatud kohustuste ja muudatuste ingrossatsiooni kohturaamatuisse. XVII saj. lõpul leiame selles esimesi Feimunguid. Ingrosseeritud ehk avalikud hüpoteegid olid eelisõigustatud, võrreldes erahüpoteeksidega. Rootsi valitsus hakkas korraldama ka üldiselt kinnistusraamatute pidamist.<sup>14)</sup>

7ga need algatused järd Baltimaal Veni valitsuse alla minevul tardunud olukorda.<sup>15)</sup>

14) Kuninglik resolutsioon 5maist 1665 a.; kuninglik plakat 24 jaan. 1684 a.

15) J. Grünthal, Pandiõigus lk. 86.

Eestimaa kuberneril uraasiga 11. aprillil  
~~1747~~ 1747. a. tehti ülemmaakohtule kohusena  
 pidada kinnistusraamatuid, millistele  
 anti avalik iseloom.<sup>16)</sup>

Liiwimaal seati kinnistusraamatute pi-  
 damine uuesti sisse pärast Rootsi aega  
 Vene senati uraasiga 15 märts. 1784 aastal.<sup>17)</sup>

Kuid need kinnistusraamatud olid  
 üldiselt kaunis puudulised. Täpsemalt  
 peeti ainult hüpoteegi võlgade sissekand-  
 mist. Kinnistusregistreid kui ametliku  
 raamatut ei tuntud. Enamasti kantsle-  
 leiliseks orienteerumiseks peeti neid  
 abiraamatuna registreid, kuid vöödemisi  
 puudulikult ning sellel pole ametli-  
 kult tähtsust. Ainult Riia magistratuur  
 pidas kinnistusraamatuid ja kus peale võl-  
 gade olid täpselt sisse kantud omaniku ja  
 võõrandamistoimingud. Riia magistratuur  
~~ni~~ poolt 1880 a. koostatud kinnistusinstruktsioon

16) A. Bašmarov, Osnovaja natsjona ipotetšnago prava, lk 79  
 Geschichte des Liv-, Est- u. Curländischen Privatrechts §193, 197.

17) Bunge, Privatrecht, §121, nota b; Erdmann, System II, lk. 437, nota 3.

sai eskujures uute kinnistusraamatute  
sissekandmisel. 1889a.<sup>18)</sup>

1889a. kohtureformi tõi põhjalikud muu-  
tused esile Baltimaal kehtivas kohtute süs-  
teemis ja reformis kinnisvarade kinnistus-  
süsteemi. Viimases tines uueks formaad-  
ses kinnistusõiguses peamiselt aga kin-  
nistusraamatute pidamise korras.<sup>19)</sup> Allater-  
jaalõiguslikud normid jäid aga muut-  
mata, mistõttu need on puudulikud.  
Sellega eh seletatav ka meie kinnis-  
tusõiguses paljud rüsimused, mis on  
lahendatud lünnlikult või sagedasti  
jäänud hoopis lahendamata.<sup>20)</sup>

Osnovnaja natsiala ipotetsnago prava. 1891) system des Privatrechts der Ostseeprovinzen

18) Bašmarov, op. cit. lk. 20; Erdmann, II, § 177, 178, 179.

19) Vremennoje pravila o porjadke proizvadžstva krepostnoh  
del, § 2-68; Not. Soad., § 303-368.

20) T. Grünthal, Pandiõigus lk 45

ja märkmeid ning iseloomustavad neid.

## ii jagu Kinnistasutised

§5. Enne 1889 aasta Vene kohtureformi.

Kinnistusraamatuid peavad kinnistasutused ja need asutused erinevad meil enne ja pärast 1889 aasta Vene kohtureformi.

Enne 1889 aasta kohtureformi Eesti kubermangus üldises kinnistasutises olid välja kujunenud Tallinnas asuv ülemaakohtus (Oberlandgericht)<sup>22)</sup>, millele allusid maal ning Lihula alevis asuvad kinnisvabad, 11 veebr. 1867 a. kinnitati keisri poolt riiginõukogu esitis, millega allutati ülemaakohtule ka Haapsalu, Rakvere, Paide, Paldiski ja Tallinna - Toompea kinnistus- ja hüpotheekiasjad, mis seni olid olnud kubermangu valitsuse kompetentsis.<sup>23)</sup>

22) Balti Seaduste Kogu I r., §256, 257 p. 14.

23) Balti Seaduste Kogu I r., §1534 p. 26 ja 27; §1250 p. 13.

Tallinna linn, Toompea väljaarvatud, moodustas omaette ringkonna, kus kinnistus- ning hüpoteegilised asjad kohalikele magistraadile allusid <sup>24)</sup>

Talumaade kohta oli samuti ülemmaakohtus kinnistus- ning hüpoteegilistes asjades kompetentseks kohtuks <sup>25)</sup>.

Liiwimaal kinnistus- ning hüpoteegilised asjad allusid Riias asuvalle hoovikohtule <sup>26)</sup>.

14 juunist 1838 aasta otsusega võeti hoovikohtu võimkonnast vähemate linnade kinnistus- ja hüpoteegilised asjad ja anti see õigus vastavate linnade magistraadidele. Hiljalt väikestes, kuni 30 rublani ulatusis kinnistus- ja hüpoteegilistes asjades olid maakohtud kompetentsed <sup>27)</sup>

---

24) Balti Seaduste Kogu I k., § 1014 p. 33.

25) Eestimaa Talurahva Sead., § 211, 255

26) Balti Seaduste Kogu § 311 p. 3

27) Balti Seaduste Kogu I k., § 369 p. 9

Talumaade suhtes oli Liivimaal komp-  
tentseks kohtuks vastav kreisikohus <sup>28)</sup>.

Menetlus neis kohtuis kinnistus ja hipo-  
teegilisis asjus oli omane võistlusprotsessi  
põhimõttele. Ingressatsioonile ning korrobo-  
ratsioonile eelnes avalik kohtuistung, mil-  
lele omanorda oli eelnenud vastav ruulu-  
tus ja väljarutse huvitatud isikutele. Asja-  
osalised esinesid kohtu ees pooltena, neile  
seltsisid kolmandad isikud, kes vaidlesid  
sisserannete vastu või palusid omalt  
poolt nende õigusi kindlustada. Alles pä-  
rast sellist protseduuri tegi kohus määruse  
sisserande toimetamiseks. Seejuures tal-  
linna linnas omandas sisseranne väära-  
matu jõe pärast teatud tähtaja või prok-  
laami möödumist. <sup>29)</sup>

§6. Peale 1889aasta Vene ~~Riik~~ kohtureformi:

Kinnistusasjade toimetamine anti eriliste

28) E. T. S. § 75 / j.

29) B. T. S. § 3012

hinnistusjaoskondade hoolers, mis asutati vastavate rahukogude (appellatsioonikohtud rahukohtunikkuude asjus) ja veel Pärnu ja Narva ja 1911 aasta Valga linnades linna hinnisasjade jaoks. Nende ülemaks on vastav rahukogu esimees või kohalik rahukohtunik<sup>30)</sup>

Hinnistusjaoskonna jooksev töö läheb sekretäriks, kes määratakse ametisse kohtuministri poolt vastava eksami sooritanud isikute hulgast.<sup>31)</sup>

Hinnistusjaoskonna kompetents ulatub kohaliku rahukogu piirkonnas asuvatele hinnisasjadele. Üksikutes linnades asutatud hinnistusjaoskondade kompetents piirdub linnamaa piiridega.<sup>32)</sup>

Eesti ajal on rahukogud 1. veebr. 1935-aast. ümber nimetatud ringkonnakohtuiks. Nii asuvad siis hinnistusjaoskonnad nüüd mit ringkonnakohtute juures, üksikuis linnades on hinnistusjaoskonna ülemaks vastav

30) Not. Sead., § 286, 289

31) Not. Sead., § 288, 291, 292, 295

32) Not. Sead., § 287.

õiguse alusel, jääb kinnisasi juriidiliselt edasi samaks kinnistusühikuks; kui aga selline kasutus on seatud ainult teatud osale kinnisajast, moodustab see osa omaette kinnistusühiku.<sup>35)</sup>

### III jagu Kinnistusraamatud.

#### § 8. Teoreetiline arutelu.

Saksa B. G. B § 891 ja 892 järgi kinnistusraamatu sissearvamist teatud kinnisaja suhtes iga heausklik isik võib lugeda õigeks ja omandada selle põhjal õigusi ning määrab, et iga kinnisasi omab kinnistusraamatus erikoha - lehe, mis kannab vastavat pealkirja ja jaguneb osadeks. See kinnistusraamatus üksi-ku kinnisaja jaoks määratud leht ongi selle kinnisaja suhtes kinnistusraamatus.<sup>36)</sup>

Iga kinnistuslehe jaoks hoitakse kinnis-

35) Not. Sead. § 309

36) M. Wolff, Das Sachenrecht. § 12 v.

jaoskonna kohtunik.

Järevalve suhtes alluvad kinnistus-  
jaoskonnad vastavale rahukogule (ringkon-  
na kohtule). Samale kohtule (ringkonna kohtu  
appellatsiooniosakonnale) antakse kaebused  
kinnistusjaoskonna ülema määruste  
peale<sup>33/</sup> erakaebuste jaoks ettenähtud korras  
ja tähtajal, kui nendega on kinnistus-  
palve tagasi lüüatud või rahuldatus vähe-  
mas ulatuses mingi mitte sel viisil, kui oli  
palutud. Kolmandad isikud võivad kin-  
nistamise tühistamist taotelda ainult vas-  
tava hagiaga<sup>34/</sup>.

### § 7. Kinnistus esemed.

Kinnistusesemed on kõik kinnisasjad, mis  
eksisteerivad omaette ühikutena ja ei moodus-  
ta teise kinnisasja päraldist. Juhul, kui  
teise kinnisasi antakse kasutada kellelegi omandus-

33. Not. Sead., § 353

34. Not. Sead., § 365, 366.

tusaktid<sup>37)</sup> need aktid koosnevad dokumentidest või nende ära kirjadest, mis asjaosalised esitavad, kinnistusamet riikude poolt koostatud protokollidest ja kinnistusmäärustest.

Aga otsustades vastava õiguse suhtes on ikkagi kinnistusleht ise.<sup>38)</sup>  
meie Vot. Sead.

Kas kinnistusregistrit võib samastada moodsa kinnistusraamatuga ja kas siseraamatel kinnistusregistrisse on tähtsust asjaõiguse tekkimisel kinnisasjale?

Selle kohta on erinevaid arvamusi.

Osa teadlasi vastavad sellele jaatavalt ja põhistavad seda järgmiselt:

A. Bašmakov<sup>39)</sup> lähtub seisukohest, et kõik aktid ja dokumendid, mille alusel toimub õiguste kinnistamine kinnisasjale, kantakse ühte ning samasse kinnistusraamatusse.

Väljend „kinnistusraamatud“ omavad kaks tähendust: 1) laiemas mõttes - kõik raamatud, mis tarvilikud kinnistamise juures;

38) J. Gierke, Sachenrecht 827 #

39) ~~J. Gierke~~, Sachen Bašmakov, Osnovnõja natsjale ipotetsjnago prava. 1891 lk. 92.

2) Riisamas mõttes - ~~riis~~ raamatud, mis tarviti-  
 kad koosneb algartiklist ja dokumentidest,  
 mille alusel toimus õiguste riisimistamine  
 riisimisajale, ühes tõestatud ära kirjadega  
 riisimistuse määruste üle. Ehk nill pole seda  
 seaduses otseselt väljendatud, vaid riisimis-  
 tus on ainult siis mõeldav kui on tehtud  
 vastav sissekanne riisimistuse registriisse.  
 Artikli lisamine riisimistuse raamatusse ja sis-  
 sekanne riisimistuse registriisse olewat lahu-  
 tamatult riisimistuse mõistega. Bašma-  
 kov toob veel <sup>järgmise</sup> näite oma väite riisimistuses  
 järgmise: kohtuäiturile sissenõudmise pööra-  
 misele saadab riisimistuse jaoskond ainult  
 ära kirja riisimistuse registri osast. <sup>40)</sup>

Seda seisukohta kaitseb ka. L. Thal <sup>41)</sup> ja  
 arendades veelgi edasi. 1889aasta kohtureformi  
 püüdis säilitada endisi põhimõtteid, kuid  
 tines ka uuendusi, millised uuendused raja-  
 nesid 1880 aasta Riia magistradi riisimistuse instrumtsi-

40) J. Grünthal, Pandiõigus lhr. 94 ja 95

41) L. Thal, Publitsnaja vera kraspostnogo rejestra v. pribal'tiisriokh gulennijak,  
 Žurnal Min. Justitsi 1908 a., 3 raamat.

akti kandmisest kinnistusraamatusse. Sissekandmise all tuleb mõelda momenti, millal kinnistusjaoskonna ülem teeb sissekandmise üle määruse. Esikohal kinnistusraamatuna on see raamat, kuhu kantakse kinnistamise järjekorras kõik aktid ja dokumendid, mille põhjal kinnistamine toimus ühes ära kirjudega kinnistamismäärusest. Siia hulka aga ei kuulu kinnistusregister, mida peeti ainult kantseleilise abiraamatuna, omades tähtsuse teiste kinnistusraamatute registrina olles nende ~~juht~~ juhendiks ning abiraamatuks.

Endmann<sup>44)</sup> eraldab B.E.S. korroboratsioonil Saksa õiguse seisukohtast. Kuna Saksas kinnistamine rajaneb sissekande tiitlile ja asjaosaliste vastavale avaldusele kohtu ees, siis B.E.S. omab tähtsust just õigustoimingu sissekandmine kinnistusraamatusse,

44) Endmann, System II, lk. 177 j.j.

oorile. § 102 ja 112 järgi tekkivat asjaõigus alles  
magistraadi otsusest, s.o. selle sissekandmisest  
kinnistusraamatusse

Eesti ajal on meil kehtinud seda seisukohta  
P. Poom<sup>42)</sup> Kolmandale heausklikele valda-  
jale on ainsaks möödupuuks kinnistussis-  
kande suhtes üksnes see, mis on kantud  
kinnistusraamatusse, s.o. kinnistusregistrisse.

Ka pole tähtis isikule kinnistussissekande  
materjalõiguslik alus - causa.

Jälgides aga meie vastavaid seadu-  
si, tekitavad need seisukohad olulisi kahtlusi:  
vii J. Grünthal<sup>43)</sup> rääkides meie vastavaid rekti-  
vaid seadusi, leiab, et need ei õigusta otseselt  
ega kaudselt, nagu tekkis meil asjaõigus  
kinnistasjale ainult vastava sissekande  
tegemisega kinnistusraamatu registrisse.  
Mille seadus ei väljenda põhimõtet, et  
asjaõigus tekkis kinnistasjale sissekande-  
ga registrisse, vaid meie seadustes on jutt

42) P. Poom, kolmas isik rektiiva hüpoteegi õiguse  
seisukohalt; „Õigus“ nr. 4 - 1933 a.

43) J. Grünthal, Põhioigus lk 96 ff.

Järelikult kolmas isik ei või oma lood  
 usku rajada ainult kinnistusregistri sissekan-  
 deile, vaid tema usu suhtes on otsustavad  
 kinnistusraamatus leiduvad algdokumendid,  
 aktid ja kinnistusjaoskonna ülema määrused.  
 Kohtupraktis on juba Vene ajal selle seis-  
 koha omans võtnud<sup>45)</sup>. Nii on põhioa-  
 matures igaigi kinnistusraamat ja ainult  
 selle kokkuvõtteks selgel graafilisel, üle-  
 vaatlikul kujul on register.<sup>46)</sup>

Kinnistusraamatud on meil seatud sellens,  
 et kindlustada õigusi kinnisasjale. Nende ees-  
 märk on anda täpseid ja usaldusväärseid and-  
 meid huvitatuile vastava kinnisasja juriidilii-  
 sest ja majanduslikust seisukorrast. Selle  
 eesmärgi saavutamiseks tuleb kinnistusraama-  
 tus märkida: kinnisasja suurus, asukoht,  
 tema omanik, millised kolmandate isikute  
 jaoks seatud koormused ja asjaõigused on tal  
 kanda, milliste võlgade eest ta vastutab.

45) Peterburi kohtupalati otsus ~~...~~ ja Senati T.K.D. seis-  
 koht on aga väljendunud otsuses nr. 11 - 1915a.

46) T. Grünthal, Pandiõigus lk. 97.

Kuna need raamatud peetakse piirliiku formaalsusega ja kohtu valvel teotsevate asjatundlikeude ametnikeude poolt, siis väärivad need raamatud avalikku usaldust.

Korralikult peetaval kinnistusraamatul on seega otsustav ja oluline tähtsus kinnisomanduse kohta tsiviilraibes.

Ka 1936 aasta tsiviilsead. eelnõu omistab kinnistusraamatule sama suure tähtsuse.

Ta määrab, et kinnisasjade kohta peetakse avalikku kinnistusraamatut ja keegi ei või end vabandada kinnistusraamatu sissekannete mitteteadmisega 47/

### § 9. Jagunevus.

Peatähtsust omab, nagu eespool nägime, iga aasta kohta eraldi peetav kinnistusraamat ise. Ta koostatakse iga aasta kohta eraldi; kusjuures aasta jooksul kinnistatud artid ja dokumendid kinnistamise järjekorras

47) 1936 a. tsiviilsead. eelnõu § 872 ja 873.

õmmeldakse kaustikusse, mis aasta lõpul köidetakse ja neile lisandatakse kaans alfa beedi list nimestikku, üks nimisajade nimetuste järgi (mis peetakse ainult maal arstevate nimisajade kohta) ja teine omanikeade perekonnanimede järgi.

Kinnistusraamatule lisaks peetakse iga kinnisvara kohta eraldi kinnistuskaust ehk kinnistustoimik<sup>48)</sup>, mis sisaldab eneses ära kirjad kõigist selle kinnisvara kohta kinnistusraamatusse kantud dokumentidest ja määrustest kronoloogilises järjekorras, samuti plaanid ja kaardid. Oma iseloomult kinnistuskaust on puhtal kujul abiraamat, mis võimaldab tutvuda kinnis-  
asja kohta käivate toimingutega ja tema juriidilise ning majandusliku olukorraga.

Õel pool juba osaliselt käsitlesime teoreetiliselt kinnistusregistrit. Kinnistus-

48) Not. sead. § 330.

raamatu kõrval olev kinnistusregister <sup>49/</sup> omab  
 praktiliselt suurt tähtsust. Ta näitab kõiki  
 neid suhteid, mis õiguslikku ja majan-  
 duslikku seisundit kinnistasja kohta  
 määravad ja mis kinnistusraamatus  
 eneses leiduvais dokumentides ja artikites  
 sisalduvad. Kuigi ei põhjene see niivõrd  
 seaduse eeskirjadega aga asjaolul, et neid  
 registreid peetakse asjataundlikult ja era-  
 poolelt vammutatud ametniku poolt  
 kohtuniku otsesel järelevalvel ja kaas-tege-  
 vusel. Temas on kõigi kinnistasja kohta  
 toimunud kinnistusjaoskonna ülema määruste  
 ja nende aluseks olnud artiklite sissemärkimine  
 sellesse registrisse on sunduslik ja peab  
 toimuma kohe peale vastava määruse tegemist.  
 Seadus nõuab, et kinnistusraamatu register  
 oleks korrapäraselt kinnistusraamatus eneses  
 olevate dokumentidega ning kinnistusjaoskon-  
 na ülema määrusega ja iga viiga mis selles  
 erinevuses ilmneb, käsib Not. Sead. § 238 anapa-  
 49/ Not. Sead. § 308, 309, 310

randada. Sellisele eksitusele sissekande re-  
gisteris ei omistata mingit jõudu ja eksitus  
kõrveldatakse ja asendatakse uuega, mis  
on kokkukõlas nimistusjaoskonna ülema  
määrusega. ~~Kusjuures aga see hilisem sis-  
sekande loetakse olulisel ajalgsel eksituse  
sissekande pärast.~~

Kuna nimistusregistri osa peab olema  
ülevaltlik ja selles peab arjasthuvitatutele  
paistma nimisaja majanduslik ja juuridili-  
ne seisund, siis seadus korraldab üksikasja-  
liselt, kuidas tuleb pidada nimistusregistri  
osa.<sup>50)</sup>

Nimistusregistris iga nimisvõra omal  
omaette erijagu. Igal säärasel jaol on  
oma number, mis alati jääb muutumatuks  
ühel ja samale nimisvõrale. Iga registri  
jagu koosneb pealkirjast ja 4 osast.

Pealkiri sisaldab nimisaja nimistusnumbri,  
nimisaja nimetuse, kui see olemas ja nimis

asupaiga.

Registri jaod omanonda jagunevad lahtri-  
teks.

Esimeses jaos märgitakse:

esimeses lahtris: kinnisasja koosseis; tema pöral-  
dised; tema külge liidetud teised maatükid;  
kinnisasja maaalaline suurus, samuti temaga  
ühendatud maatükkide ja tema pöraldiste  
koosseis;

teises lahtris: maatükid, mis eraldatakse kinnis-  
asjast kas müügi teel või krundi rendile andmi-  
sega, ära näidates nende suuruse; esimeses  
lahtris märgitud maasummiste ja servituuti-  
de kustutamine.

Teises jaos märgitakse:

esimeses lahtris: kinnisasja omanik; valduse  
alus; summa mille eest kinnisasi on oman-  
datud, kui omanduse ülemineku akt sisal-  
dab seda; peale selle reis kohtades, kus  
abikaasade vahel on abieluline varahi-  
sus, märgitakse, kas kinnisasi kuulub  
ühisvaranduse hulka või moodustab oma-

niku enivara;  
 teises lahtois: määrused omaniku maksu-  
 jõuetus kuulutamise ja sissenõudmise pöö-  
 ramise üle kinnisasjale, kinnisrendega kind-  
 lustatavate lagi omandusõiguse üle kinnis-  
 asjale;<sup>51)</sup> testamendiga või lepinguga seatud  
 keeld kinnisasja võõrandada<sup>52)</sup>; kinnisasjale  
 pärandatava fideikommissi asutamine<sup>53)</sup>;  
 pärija määramise lepingud, mis puutuvad  
 kinnisasjasse<sup>54)</sup>; sika kanti ka perekondlik-  
 kude fideikommisside asutamine<sup>55)</sup>, mis kestis  
 kaotati 1919 a. maa-seadusega; kõik muudatused,  
 mis puutuvad teises lahtois märgitud õigustes-  
 se, samuti nende õiguste kasutamine.

Peale selle, mis teises lahtois toodud, Veni  
 Senati T.K.D. seletuse järgi 1914. a. nr. 55 tuleb  
 sellesse lahtoisse kanda obrokioiguse või põlis-  
 rendi ~~seadus~~ juhud, kui see ei esine tervel  
 kinnisasjal, vaid mõnel selle osal<sup>56)</sup>

51) Not. Sead. § 316 ; 52) B. E. S. § 959

53) ~~Not. Sead.~~ B. E. S. § 2339. 54) B. E. S. § 2487, 2494 lisa

55) B. E. S. § 2539. 56) T. Grünthal, Pandioigus lk 106

Kolmandas jaos märgitakse:

esimeses lahtris: rinnisasja koormavad asjaõigused, välja arvatud need, mis on kantud teise ja o teise lahtrisse, samuti võlad, mis on kantud neljandasse jaksu; märkused, mis kindlustavad vastavate koormuste kandmist rinnisasjale<sup>57)</sup>;

teises lahtris: kõik muudatused ja kustutused, mis puudutavad esimese lahtri sissereandeid.

Neljandas jaos märgitakse:

esimeses lahtris: pandiõigused, mis koormavad rinnisasja; riigi vaieldamatute taotluste kindlustuse märkused<sup>58)</sup>, samuti märkused, mis kindlustavad pandiõiguse kandmist rinnisasjale;

teises lahtris: summa, millele ulatub pandiõigus või märkus;

kolmandas lahtris: igasugused muudatused, mis puudutavad esimese lahtri sissereandeid ja

<sup>57)</sup> Not. Sead. § 316

<sup>58)</sup> T. Grünthal, Vaieldematute riigimaksude kindlustamisest hüpoteegilises korras võlgase rinnisvarale, „Õigus“ nr 9-1931 a.

nende kustutusi, välja arvatud need, mis kantakse neljandasse lahtrisse;

neljandas lahtris: täielik või osaline pandiõiguste kustutus; märkuste kustutus, mis kindlustavad rahalisi taotlusi;

viies lahtris: summa, mille ulatuses pandiõigus on kustutatud või märkus tühistatud.

Seega kinnistusregisteris on ühetabelised teated kogutud ühte jaanri korrari. Register jaguneb nelja jaanri, kusjuures esimene jagu puudutab kinnisasja, teine jagu - omanikku, kolmas jagu - kinnisasja koormusi ja neljas jagu - võlgu. Seega on register oma üksikuis jagudes ülevaatlik ning selge. Jaod omakorda jagunevad lahtritesse, kuhu kantakse erinevalt sissekanded, mis suurendavad omaniku õigusi ja sissekanded, mis vähendavad neid õigusi.<sup>59)</sup>

Kinnistusjaoskonna sekretöri poolt peetakse veel kinnistuspäevaraamatut, millisesse palve viivitamatult erinumbri alla sissekantakse.

59) J. Grünthal, Pandiõigus lk. 107.

III osa Materjaalne rinnistusõigus

I jagu Sissejuhatus.

§10. Rinnistusraamatutesse kantavate  
toimingute põhimõtted.

Rooma õiguses ei tuntud veel rinnistus-  
raamatuid, küll aga võisime leida avalik-  
kuses sõlmitud asioiguslike toiminguid  
(pignus publicum), mis omasid eelisõigus-  
liku iseloomu, saksa õiguses juba leiame  
asioiguslike toimingute sõlmimist, millised  
toimusid avaliku võimu raasabit ja toiming  
kanti sisse erilisse raamatusse. Sissekantud  
toiming omas tunnustuse prioriteedi põhimõt-  
tel.<sup>60)</sup>

B. G. B. andis roogu saksamaale ühtlase  
õiguse ja omistas asioiguslikele toimingule,  
60. T. Granthal, Pandiõigus lk. 45.

mis kantud kinnistusraamatutesse järgmisi põhimõtteid:

1. Publitsiteedi põhimõte. See iseloomustab kinnisvara kohta juba moodsat tsiviilõiguslikku käivet. Kinnispaan tekitab ainult kinnistusraamatusse sissekandmisega <sup>61)</sup>.

2. Prioriteedi põhimõte. Asiõiguslik toiming loetakse rehtivars kinnistuse momendist. Sellest silmapilgust arvatakse iga toimingu vanus ja kas või kinnispaandi eelisõigus kinnisvarast rahuldust saada.

3. Qualiter usu (fides publica) põhimõte. Kinnistusraamatud eeldavad avalikku usku ja sissekanded temas õigustavad iga deusplikku kolmandat isikut eeldama, et vastav õigus on oma sisult ja jõult selline, nagu see nähtub kinnistusraamatust <sup>62)</sup>.

61) B 9 B § 875, 1115; G. B. O. § 13

62) B 9 B § 892.

4) Spetsialiteedi põhimõte, see seisab selles: a) jiga  
 nõustuse eest on vastav teatud kinnistus-  
 ühik; b) summa, mille ulatuses kinnisva-  
 ral nõustusi, peab olema täpselt kinnis-  
 tusregistrisse kantud <sup>63)</sup>

5) Legaliteedi põhimõte. Siin eeldatakse,  
 et kinnistusraamatu pidaja enne vasta-  
 va toimingu seaduspärasust kinnista-  
 mist on nõustatud kontrollima vasta-  
 va toimingu seaduspärasust. Partiku-  
 laarõiguses eeldati ka materjalõigus-  
 likku kontrolli, kuid uue seadus-  
 andlus piirab kontrollimist ainult toi-  
 mingu seaduspärasuse vormilise küljega <sup>64)</sup>

Sellised põhimõtted olid väljarejunen-  
 nud kinnistusraamatute kohta saksa õigu-  
 ses ja need on ülevõetud ka meie  
 kinnistusõigusesse ja on kehtivad maksua-  
 määruste kohaselt kinnistustoimingute  
 kohta.

63) B. G. B. § 1132; Šveitsi Z. G. B. § 973

64) Stolle/Lehmann, Handbuch des deutschen Privatrechts  
 II k., 2, § 148, 2 ja 3. Gierke, Sachenrecht, lk. 841

matutesse rantud õigused ei kustu aegu-  
misega<sup>66)</sup>

Ka uues 1936 aasta tsiviilseadustiku  
eelnoos on need põhimõtted säilitatud.<sup>67)</sup>

II jagu Sissekanded ja märkmed.

§ 16. Sissekanded.

Kimmistusregistrisse tehakse rakesugusid  
sissekandeid:<sup>68)</sup> sissekanded ehk kirjed, ja  
määrused ehk märkmed.

Sissekanded põhinevad alati mõnel  
lõplikul kimmisvarale seatud õigusel. Nende  
sisuks on kimmisvarale kimmistatud õigus-  
suhete suhted ja õigused või nende muu-  
datused ja kustutused. Nad märgitsevad  
alati vastavate õiguste ja juriidiliste  
suhete lõplikku rändmist kimmisvarale<sup>69)</sup>

66) B.E.S. § 3636

67) 1936 a tsiviils. eelnoo § 875 j.j.

68) Not. Sead. § 316

69) Not. Sead § 316

Asjaõigus kinnisvara suhtes teribmeil kinnistusraamatusse sissekandmisega (ingrossatsiooniga ehk konnaboratsiooniga); sellest momendist omab juriidiline tehing nõustavat jõudu ka kolmandate isikute suhtes<sup>65)</sup>. Seadus määrab, et asjaõigused, mis tekivad seaduse jõul, kehtivad ka ilma sissekandmiseta kinnistusraamatutesse, kuid nende õiguste kohta peavad andmed olema kinnistusraamatutesse kantud. Nii näitaks omandusõiguse üleminek igamisvalduse ja pärimise teel.

Asjaõiguslike toimingute sissekandmise tähtsus kinnistusraamatutesse seisab selles: a) sellega terib asjaõigus; b) pärast teatava aja möödumist ei saa sissekandde vastu vaielda; c) sissekanded on kohustatud kolmandatele isikutele; d) sissekannete järjekord määrab vastavate õiguste vanuse ja eelisõiguse; e) kinnistusraa-

65) B.õ.S. § 3004

Seega sissekande aluseks on alati kas eratoimingud,<sup>70</sup> s.o. testament või leping või seadusjäuline kohtuotsus.<sup>71)</sup>

Eratoimingul põhinevad sissekanded kinnistusraamatusse kantakse ainult omaniku nõusolekul, kuna koolekande või kohtuotsusel põhinevates sissekandes sellise omaniku nõusolekut ei nõuta.<sup>72)</sup>

Kinnistusraamatusse kantavate sissekannete suhtes nõutakse:

- 1) et see toimeus vastavas ametasutuses, s.o. kinnistusvana asukohta kinnistusjaoskonnas<sup>73)</sup> ja vastaval ajal<sup>74)</sup>;
- 2) et esitatud nõudel oleks sissekandmiseks vajalikud omadused;<sup>75)</sup>
- 3) et kinnistamisel oleksid täidetud seaduses ettenõhtud formaalsused, s.o. <sup>toimik</sup> sõlmimine ~~tehingul~~ toimingu notari või kinnistusjaoskonna sekretäri juures, kes

70) B.ä.s. § 1394

71) B.ä.s. § 1393, 1412, 1574

72) B.ä.s. § 1576

73) B.ä.s. § 1571

74) B.ä.s. § 1572; § 1899; lisa § 5, ja 6

75) B.ä.s. § 1574; 1580.

peavad veenduma artiklivate teovõimes j.n.e.

Sisserannete vastuvaieldavuse suhtes on erinevus Eestimaa linnaõiguses ja Eestimaa ja Liivimaa maaõiguses. Esimeses ühe aastalise tähtaja möödumisel ei saa ~~siis pärast seda ei saa enam~~ isegi sisuliselt vaielda. 76) Siin arvestatakse sisserannete momendist nimistusraamatusse. Teises aga iga sisseranne nimistusraamatusse muudat sisuliselt vaieldamatuses, kui on tehtud kohtulise täävituse, millega on kutsutud kõiki huvitatud isikuid oma vaidlusi tähtajalise aasta jooksul esitama. 77)

1936 a. tsiviilseadustiku eelnõu omistab sisserannete tegemise, muutmise ja kustutamise jõe ainult nimisaja omanikule või sellers õigustatud isikule ja ainult tema avalduse põhjal. Sisserannete avaldus peab olema notariaalselt

76) B. & S. § 3018

77) B. & S. § 3019; T. K. S. § 2054 j. j.

tõestatud. Ainult siis pole avaldust vaja, kui sissekannne põhjeneb seaduse otsese eeskirjale, seadusejõusse astunud kohtuotsusele või mõnele muule seadusega õigustatud asutise otsusele. 79)

Edasi, kui asjaõiguse sissekannne on õigustamata, siis võib igalüks, kelle asjaõigused sellega rikutud, nõuda sissekannete kustutamist või muutmist. Kuid siinjuures ei või see puudutada kolmandate isikute huve. 79)

Uued sissekanded senise parandamiseks võib teha ilma õigustatud isiku nõusolekuta ainult kohtu korralduse alusel. 80)

Nii on 1936 aasta tsiviilseadustiku eelnõu jäänud sissekannete suhtes seni kehtivate põhimõtete juurde.

78) Tsiviilsead. eelnõu 1936 a. § 288

79) Tsiviilsead. eelnõu 1936 a. § 291

80) Tsiviilsead. eelnõu 1936 a. § 292

## §. 12. Märksused.

Märksused kas üldse ei sea mingit õigust kinnisasjale enesele, vaid sihitud omaniku vastu taotledes kinnisasja võõrandamise takistamist omaniku poolt teatud isikute kahjuks, või jälle on nende eesmärgiks kindlustada vastav koht, vanus - teatud tulevasele õigusele kinnisasja peale, mille õigus pole veel lõplikult kindlaks tehtud.

Need märksused võivad olla kaheksugused:

a) keelumärksused, mis keelavad omanikule igasuguste korralduste tegemise kinnisasja üle selle võõrandamise või koormamise näol. Siia kuuluvad: sissenõude kinnisasjale pööramise märkus<sup>21)</sup>; omaniku marsujõe -

21) J.K.S. §1847.

taks kuulutamise määrus<sup>82)</sup>; määrus  
omandusõiguse valduse korral hagi-  
kindlustuse üle<sup>83)</sup>; j. t.

b) hoiumäärused, mis kehtivad eitarista  
omaniku üldiselt korraldusi tegemast,  
kuid mis määravad vastavale taotlusele  
eelisõiguse, vanuse, kinnisvara väärtu-  
selt rahulduse saamisel, võrreldes taga-  
pool seisvate sissenammatega. Siia kuul-  
uvad rahaliste hagide hüpoteegilise kind-  
lustuse määrused; kindlustused kinnisasja  
koormavate asjaõiguste kohta naivais ha-  
gides jn. Otstarbekas on seega kindlustada  
vastava summa kättesaamist kinnisvara  
väärtusest.<sup>84)</sup>

1936 aasta tsiviilseadustiku eelnõus tuntakse  
märkmereid eelmärgete nime all. Nii § 286  
tsiviilsead. 1936 aasta eelnõus ütleb, et kinnis-

82) T. K. S. § 1899

83) B. E. S. § 956, 959

84) Hof. Sead. § 316, 317.

asjale asjaõiguse saamise või lõpetamise või selle õiguse sisu või järje muutmise taotluse tagamiseks võib kinnistusosaamatusse sisse kanda eelmärkeid. Samuti on eelmärke sissekannete lubatud ka tulevase või tingitud taotluse kindlustamiseks. Ja omistab eelmärkele sama järje, mis tal oli senini.<sup>85)</sup>

Eelmärke kantakse sisse kas kohtu määruse põhjal või selle isiku nõusolekul, kelle asjaõiguse kohta eelmärke käib.<sup>86)</sup>

Üldiselt sissekannete suhtes ei too 1936 aasta tsiviilseadustiku eelnõu palju muudatusi, aga siiski mõnes osas leidub seda ja niilaltki olulist.

Nii praegu kehtiva seaduse alusel on kinnisvara omanik see isik, kelle nimele kinnisvara on sissekannetud. Kuid tege-

85) 1936 aasta tsiviils. eelnõu § 886

86) 1936 aasta tsiviils. eelnõu § 889.

likult kuulub kinnisvara hoopis teisele isikule kelle nimele kinnisvara ümber-  
<sup>valdus mingisugusel õigustuslikul alusel rahulikult ja vahetpidamata</sup>  
 kinnistamata. Seuistestab 10 aastat, siis  
 võib kinnisvara valdaja saada juba  
 omanikuks igamisaalduse alusel.

1936 aasta tsiviilseadustiku eelnõus on  
 siin oluline muudatus ~~eelnõus~~ ettevaetud.  
 Seda Praegust olukorda ei peeta loomu-  
 likuks seepärast, et seega kaotaks kin-  
 nistusraamat oma tähtsuse ja ülevaatli-  
 kuse, kuna seeläbi sissenammete tege-  
 mine jäetakse hoolitusse. Üldiselt on  
 põhimõte kinnisvara omandada tagasi  
 valduse teel - kõrvaldatud!

Erga erandina on lubatud ainult  
 igamisaaldus siis, kui isik valdab 30  
 aastat vahetpidamata ja vaidluseta kin-  
 nisvara ja see pole kantud kinnistusraama-  
 tusse. Ehk kui isik surnud või surnuks  
 tunnistatud <sup>87)</sup>

---

87) Uus Eesti nr. 84, 1938 a.

## § 13. Lõppkokkuvõte.

Nii on kinnistusraamatute väljakujuumine alanud oieti Sarsa õigusest ja sealt tulnud ka Balti õigusse. Vene 1889 aasta kohtureform tõi küll siia muudatusi, kuid sellest reformist on nad meile jäänud rehtima tänapäevani

1936 aasta tsiviilseadustiku eelnõus on nad säilinud aga tundes siiski mõningaid muudatusi

Kinnistusraamatud annavad meile täpse ja usaldusväärse pildi vastava kinnisvara juriidilisest ja majanduslikust seisukorrast.

Kuigi need normid on vananenud, siis 1936 aasta tsiviilseadustiku eelnõu tahab tuua sellas parandusi ja püüab teda kohandada nüüdisaja majandusliku elu nõuetele.