

Diplomitöö

392 2/4

*Prof. Hans Alt
Kandideerimiseks
22. IX. 43. / M. M. M.*

E. V.

TARTU ÜLIKOOLI

ÕIGUSTEADUSKONN

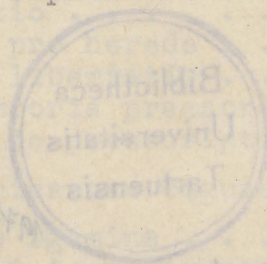
17. sept 1943

Nr 89

TARTU

I G A M I N E

Diplomitöö



Aadu Kumari, põlvkõne.
27.09.43. *[Signature]*

Aadu Kumari
stud.iur.
matr.nr.16920

1 A 1888H

Tartu, 1943.

29. IX 1943 Egetaured
õigepeetseks

S i s u j u h t.

lhk.

I osa. Igamine rooma õiguses	1
A. Igamine vanemas ja klassilises rooma õiguses	
1. Mõiste	1
2. Igamine vanemas rooma õiguses	3
3. Igamine klassilises rooma õiguses	
a. Iusta causa	4
b. Bona fides	5
c. Usureceptio	5
d. Usucapio pro herede	6
e. Usucapio libertatis	6
f. Longi temporis praescriptio	7
g. Usucapio ja praescriptio	8
B. Igamine Iustiniaanuse õiguses	
a. Korraline igamine	9
b. Longissimi temporis possessio	10
II osa. Igamine Eähti Eraõiguses	11
A. Vastav objekt	12
B. Õiguslik alus	18
C. Hea usk	25
D. Valdus	27
E. Aeg	28
F. Omandiõiguse maksma panek omaniku poolt enne igamistähtaja lõppu	29
G. Igamise tõendamine	30
III osa. Igamine Tsiivilseadustiku eelnõus	31
Lisa	39

I O s a.

Igamine rooma õiguses.

A. Igamine vanemas ja klassilises rooma õiguses.

1. Igamine (usucapio, Ersitzung, priobretatelna- ja davnost) on omandiõiguse omandamisviis, millega saadakse omandus seaduslikult õigustatud valduse teel, mis kestab seaduses ettenähtud aja.

Peatudes vormi juures igamine, tuleb märkida, et selle annab õigusteaduse sõnastik¹ ja Eesti õigekeelsuse-sõnaraamat². Rõõbiti sellega on tarvitusel ka vorm iganemine³. Igamine on tarvitamist leidnud ka Tsiviilseadustikus (eelnoõu 1939 a.)

Kuhu igamist kui omandiõiguse omandamisviisi arvata, kas algeliste või tuletatud omandamisviiside liiki, selle üle lähuvad teadlaste arvamused lahku. Üldiselt näib siiski enamiku teadlaste seisukoht selles asjas pooldavat vaadet, et siin on tegemist algelise omandamisviisiga.

1 F.Karlson - J.V.Veski. Õigusteaduse sõnastik. Kujustanud ja toimetanud Elmar Ilus. Akadeemilise kooperatiivi kirjastus, Tartu 1934. Lhk.27.

2. Eesti õigekeelsuse-sõnaraamat. "Eestikeele õigekirjutuse-sõnaraamatu" II täiendatud ja parandatud trükk. Tartus, 1925. Eesti Kirjanduse Seltsi kirjastus. Lhk.114.

3. Näiteks Pietro Bonfante. Rooma õiguse ajalugu.

Igamine moodustab täiendi teistele omandiõiguse omandamisviisidele⁴. Ta kuulub omandi enda piiramiste hulka, millega on vajalik omandil end koormata enda julgeoleku huvides⁵. Kui näiteks isik saavutab asja õigustoimingu läbi ilma seaduses nõutavate formaalsusteta, siis saab ta omanikuks ainult igamise läbi. Samuti see, kes saavutab asja kas seaduses ettenähtud vormi nõuete täitmisega ehk ilma selleta, kuid isikult, kes ise pole omanik (näiteks traditio teel, ostu teel mitteomanikult). Samas olukorras osutub ka isik, kes haarab teise poolt mahajäetud asja. Kõikidel neil juhtudel omandiõigus ei teki traditio, occupatio jne. teel, vaid põhjusel, et isik on asja vallanud igamiseks ettenähtud aja jooksul. Igamise teel muutub seaduslikul viisil saavutatud faktiline olukord juriidiliseks olukorraks, mitteomanik muutub omanikuks. Kui omanikul kunagi osutub vajalikuks kaitsta oma omandit kolmanda isiku vastu, peaks ta kohtus tõendama oma omandiõigust. See osutub võimatuks, kui isik on saa-

Kolmanda täiendatud väljaande järgi autori loal tõlkinud Ernst Ein. Tartu, 1930. Akadeemilise Kooperatiivi kirjastus. Siin on leheküljel 173 tarvitatud vormi "iganemise teel", lhk. 175 "igamise teel" ja lhk. 387 "igamuse teel".

Eestimaa õiguse ajalugu (Estländische Rechtsgeschichte). Tartu Ülikooli professori Dr. jur. Wilhelm von Seeleri leengute põhjal toimetanud Georg Naelapea. Osatühisus "Varak", Tallinnas, 1926. Lhk. 64 "iganemise tähtjaks".

4. Czyhlarz, § 55. lhk. 130

5. Sohm, § 64, II. lhk. 393.

vutanud asja eelmiselt isikult ostu ehk traditio teel. Traditio on tuletatud omandamisviis ja eelmine isik (auctor) saab ainult siis teha teda omanikuks, kui auctor ise oli omanik ("nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet"). Siin osutubki abistajaks igamise instituut. Ei ole tarvidust pöörduda eelkäija poole, on küllaldane omandiõiguse tõenduseks, kui saadakse tõendada, et asi on saadud ausalt, on olnud valduses teatud aeg ja et valdaja on igamise võimeline.

Sellest näeme, et igamise instituudi põhjenduseks on praktiline kasu, et võimalikult tagada rahulikku ja tekistamata valdust ning tuua lõplikku selgust omandi küsimusse. Selles mõttes osutuvad igamise instituudi normid nii vajaduse kui ka õigluse normideks.⁶

2. Juba vana rooma õigus tunneb omandiõiguse sävutamist igamise teel, nimelt usucapio. See on igivana kviriitliku õiguse instituut, kus omandus on sävutatud valduse teel (usus).

Kuuendal sajandil e.Kr. avaldatud XII tahvli seadused sisaldavad rea eeskirju usucapio kohta, millised on maksvad ainult rooma kodanike kohta ja asjade suhtes, milliste kohta võis tekkida kviriitlik

6: P.Poom. Igamisvaldus Tsiviil seadustiku 1936.a. eelnõus. Õigus. 1937, 5. Lhk.193.

omandiõigus, s.o. vallasasjade ja itaalia maatükkide (praedia in solo Italico) kohta. Usucapio'ks oli vaja vallata maatükke (fundus) kaks aastat, muid asju (cetera res) üks aasta. Usukapeerida ei saanud res extra commerciumi, res mancipit, mille on võõrandanud naine ilma tutori auctoritaseta, varastatud asju (res furtivae), vägivaldselt võetud asju (res vi possessae). Samuti ei kuulunud usucapio alla hauad (bustum), haua eesruumid (forum), jalgteed (iter limitare) ja karjateed (ambitus).⁷ Vastavad eeskirjad on paigutatud XII tahvli seadustes VI tahvlisse.

Valdus peab iganejale saabuma kahjustamata teiste õigusi- see on olulisemaks tingimuseks usucapio juurres. Aegade jooksul, sotsiaalsete vahetõrgete arenedes, riigi maaala suurenedes, osutus vajalikuks seadusliku valduse mõistet laiemalt tõlgendada. Nimelt valdus pidi olema nec vi, nec clam, nec precario (ilma vägivaldlasta, mitte salaja, ilma tagasiandmise kohustuseta).

3. a. Klassilise ajastu õigusteadus arendas ja täpsustas teiste instituutidega käsikäes ka igamise instituuti. Valduselt nõuti, ta peab tuginema niisugustele faktidele, millised õiguse seisukohast vaadatuna moodustavad omandiõiguse saavutamise aluse. Seda nimetati iusta causa (õigustavaks aluseks) või

7. Bonfante, I, XII, 11. ltk.173.

iustus titulus (seaduslik tiitel). Üldiselt oli nõuetav tõelik, reaalne alus (titulus verus), näiteks täiesti seaduslik ost, kinkimine jne.

Erandlikult loeti küllaldaseks ka arvatav tiitel (titulus putativus), s.o. ekslik ettekujutus objektiivselt puuduvast tiitlist, kuid see ekslik ettekujutus peab põhinema vabandaval veal⁸.

b. Edasi klassilise ajastu juristid nõudsid, et igaja (usucapient) ka subjektiivselt oleks vaba etteheitest kellegi õiguse rikkumises. Igamiseks pidi usucapiendil olema sisetunne, et ta ei riku kellegi õigust, s.o. temalt oli nõuetav bona fides (hea usk). Kes teab, et ostetud asi ei kuulu müüjale, see tegutseb mala fide, ega saa, vaatamata titulus verus'ele saavutada omandiõigust igamise teel⁹. Need uued nõuded ei kõrvaldanud muistse ius civile nõudeid igamises. Varastatud ja vägivaldselt saadud asju ei saa omandada ka kolmas isik, olgugi et temal on bona fides. Alles siis muutub varastatud asi jälle igamiskõlblikuks, kui ta sattub omaniku kätte.

Igamise erivormidest on nimetada usureceptio, usucapio pro herede ja usucapio libertatis.

c. Usureceptio esineb pandiõiguses. Res mancipi juures ei ole küllaldane, et kreditor asja liht-

8. Czyhlarz, § 55, I, B, 1.

9. Czyhlarz, §55, I, B, 2.

salt annab tagasi (tradeeris) võlglastele. Sest vaatamata traditiole kreditor jääb veel kviriitlikuks omanikuks, kuni pandiaandja saavutab omandiõiguse igamise teel. Seda fiducia causa üleantud omandiõiguse taassaavutamist igamise teel minetatakse usureceptio¹⁰.

d. Vana ius civile järgi võis igatüks, kes enne pärijat pärandi valdusesse astub, saavutada aasta jooksul omandiõiguse pärandile usucapio pro herede teel. Siinjuures ei olnud nõuetav ei bona fides ega ka iustus titulus. Igamise tähtaeg oli üks aasta kõikide pärandisse kuuluvate asjade, ka maatükkide kohta.¹¹

Usucapio pro herede oli vahendiks, mille abil saadi kõrvaldada vanema õiguse vaate kohaselt suurim pahe - pärija puudumine. Klassilise ajastu jurisprudents, käitades usucapio pro heredet kui mitteõiglast instituuti, püüdis tema mõju vähendada. Marcus Aurelius tegi pärandusasjade teadliku valdamise võõraste poolt kuriteoks - crimen expilatae hereditatis, mis oli väljaarvatud bona fidei korral karistatav¹².

e. Usucapio libertatis mõjul oli võimalik kustutada linna servituute. Siin oli nõuetav mitte ainult non usus, vaid peale selle orjav maatükk faktiliselt pidi asuma seisundis, millest nähtuks tema vabanemine

10. Czyhlarz, § 68, II, A.

11. Sohm, Institutionen. § 110, lhk.692

12. Czyhlarz, § 124, II

antud servituudist¹³.

f. Usucapio, kui kviriitliku õiguse instituut, oli kehtiv ainult Rooma kodanike osas, peregriinide kohta tema ei leidnud rakendamist. Samuti ei leidnud usucapio kohaldamist provintsi maatükkide osas¹⁴. Sarnane olukord võis kesta usucapio alal ainult seni, kui Rooma riik oli maaalaliselt piiratud ulatusega. Riigi kasvades, provintside juurdevõitmisega ning seal majanduselu arenemisega osutus vajalikuks anda õiguskaitset ka provintsi maatükkidele ja asjadele igamise korral. Praktikas tekkis uus igamisinstituut - longi temporis praescriptio, loodud praetor peregrinuse või provintsihaldurite poolt. Praescriptio tähenduselt võrdub exceptioga. Isik, kes asja oli vallanud kümme aastat, viibides samas provintsis omanikuga (inter praesentes) ja kakskümmend aastat eriprovintsis (inter absentes), võis omaniku poolt rei vindicatio esitamise puhul, ette tuua selle praescriptio. Alul see ei annud omandiõigust valdajale, vaid omanik ei saanud hagi esitada - praescriptio oli hagi kustutav jõud. Ka longi temporis praescriptio juures nõuti valduse saavutamist nec vi, nec clam, nec precario (ius-ta possessio) ja valdaja pidi omama bona fides. Hiljem muutub longi temporis praescriptio omandiõiguse saa-

13. Sohm, § 69, V. Czyhlarz, § 63, 4, b.

14. Czyhlarz, § 55, II.

mise viisiks.

g. Igamise instituudi käsitamisel tuleb vahet teha igamise ja aegumise (praescriptio, Verjährung, pogsitelnaja davnost) vahel. 17. ja 18. sajandil tehti teoreetilisi katseid, neid mõlemaid instituute liita. Seletati, et on olemas üks aegumine ja see maksab kõikide õiguste kohta: õiguste teostamisel teatava aja jooksul omandatakse neid (praescriptio acquisitiva), mitteteostamise korral kustuvad õigused (praescriptio extincitiva). See teooria ei vasta praescriptio ja usucapio ajaloolisele arenemisele rooma õiguses. Usucapio kohta leidub norme juba XII tahvli seaduses, praescriptio ilmub alles preerorite ediktides ja saab lõppkuju Theodosius II ajal a. 424 p.Kr. väljaantud seaduses¹⁵. Praegu loetakse igamiseks instituuti, mille varal õigusi omandatakse. Aegumine on selline instituut, kus teatud aja kulgedes teatav õigus kaotatakse.

15. I.Arro. Kas kustub aegumise läbi krepostiraamatutesse kantud kinnisvara (liikumata varanduse) omandusnõudmine? Õigus, 1921, 4

B. Igamine Iustiniaanuse õiguses.

a. Ida-Rooma riigis kehtisid mõlemad eelpool vaadeldud igamisinstituudid usucapio ja longi temporis possessio. Iustiniaanuse ühendas tsiviilse usucapio ja preetori longi temporis possessio üheks instituudiks. Longi temporis possessio muutus maatükkide omandiõiguse saavutamise viisiks igamise teel (järelikult oli nüüd ükskõik, kas tegemist oli fundus Italicus'ega ehk fundus provincialis'ega). Kõrvuti sellega jäi püsima igamisinstituudina usucapio vallas-tu kohta. Sealjuures endine üheaastane tähtaeg suurendati kolmeaastaseks. Omandiõigus igamise teel saavutati Iustiniaanuse õiguse järgi kümne aasta jooksul (inter praesentes) ehk kahekümne aasta jooksul (inter ab-sentes). Ei olnud ^{vaja} ainulik, et usucapientise oleks kogu selle aja kestel teostanud valdust. Temal oli õigus endale juurde kirjutada eelmise valdaja aega, kellelt tema oli asja saanud õigel kombel (niinimetatud accessio possessionis)¹⁶.

Tähelepanev on igamise tähtaja arvutamine, kui omanik ja usucapient elavad samas provintsis, ja igamistähtaja jooksul üks pooltest asub elama teise provintsi siis igamise tähtajast puuduv osa arvestatakse kahekordselt. Samuti juhul, kui igamise tähtaja jooksul eriprovintsidel elavad pooled asuvad elama samas-

16. Schm, § 64, II, lhk. 396.

se provintsi, siis igamise tähtajast puuduolev aeg arvestatakse ainult pooles ulatuses.¹⁷

Kõik muud tingimused igamise juures jäävad Iustiniaanuse õigused püsima; see käib eriti just igamist kõrvaldavate erandite kohta.

b. Veel enne usucapio ja longi temporis possessio ühendamist üheks, niinimetatud harilikuks, normaalseks iganemiseks (ordentliche Ersitzung), Iustiniaanuse kujurdas a. 528 erakorralise igamise, longissimi temporis possessio, mille tähtajad on kolmkümmend või nelikümmend aastat.¹⁸ Tekkinud on erakorraline igamine sellest, et Theodôsius II ajal a. 424 seati sisse hagide aegumine, tähtajaga kolmkümmend aastat ja erandjuhtudel nelikümmend aastat, mida hakati kasutama ka igamise teel omandiõiguse saavutamiseks. Selle igamisinstituudi juures on nõuetav ainult usucapiendi bona fides, kuid asja üleminek ühelt isikult teisele võib toimuda ilma iusta causa'ta, asi võib olla res furtiva, res vi possessae. Isik, kes oli vallanud asja kolmkümmend või nelikümmend aastat saab täieliku omandi kaitse.

17. Czyhlarz, § 55, III, 2.

18. Czyhlarz, § 55, IV, Sohm § 64, II. Lhk. 398.

II O s a .

Igamine Balti Eraõiguses.

Õigusinstituudina on igamise teel omandamine tuttav peaaegu kõikidele rahvastele ja teda võib leida mutatis mutandis kõikides kaasaegsetes seadusandlustes¹⁹. Ka meie õiguskorda on ta juurdunud igivana instituudina, olles mõjutatud tugevasti rooma õigusest. Balti Eraseaduse pragrahvid, mis sisaldavad norme igamisest (819-866, 1261, 1383, 1309) ja valdusest (623-706), kuuluvad seadustiku puht-romanistlike osade hulka. Bunge²⁰ konstateerib, et veel enne kodifikatsiooni on praktika retsipeerinud valduse ja usucapio suhtes rooma üldise pandektiõiguse norme täies ulatuses ainult väikeste modifikatsioonidega usucapio alal. Tuntud Balti Eraõiguse ajaloo uurija A. Nolde²¹ leiab, et Balti Eraseaduses on omandiõiguse tekkimine igamise teel kujutatud väga järjekindlalt ja täielikult.

Igamine seisab selles, et isik, kes valdab asja kindlaksmääratud tähtaja jooksul kui oma, teatud tin-

19. H. Schlegelberger. Rechtsvergleichendes Handwörterbuch für das Zivil- und Handelsrecht. B. III. Lhk. 188.

P. Poom. Igamisvaldus Tsiviilseadustiku 1936. a. eelnõus. Õigus. 1937, 5.

20. Bunge, F. Das liv- und estländische Privatrecht I. Lhk. 187, 268-269.

21. A. Nolde. Očerki po istorii kodifikatsii mest-

gimuste olelusel, omandab asja kohta omandiõiguse²². Omandajaks võivad olla nii füüsilised kui ka juriidilised isikud.²³

Igamise tingimused või igamise alused, rekvisiidid on kokku võetud järgmises heksameetris: res habilis, titulus, fides, possessio, tempus. Samas järjekorras leiavad need igamise alused käsitlemist ka Balti Eraseaduses.²⁴

A. Vastav objekt (res habilis)

Vastav objekt on seaduses piiritletud negatiivselt: mis ei saa olla eraomandiks, seda ei saa omandada ka igamise teel.²⁵ Omandiõigust saab omandada igamise teel ainult nende asjade suhtes, mida saab vallata. Sellepärast ei saa igamise teel omandiõigust saavutada asjade kogumi kohta, asja osise kohta. Kuid valdus, mis käib üksiku asja kohta, võib jätkuda ka siis, kui asi lakkab olemast iseseisvalt ja muutub teise asja osiseks.²⁶ Asjaõigusi igamise teel omandada ei saa, sellepärast ei saa servituuti, pandiõigust,

nõh graždanskih zakonov, S. Peterburg, 1914. lhk. 574.

22. BES § 819

23. BES § 713

24. BES § 820.

25. BES § 821

26. Erdmann. II lhk. 164.

maasunnist omandada igamise teel.²⁷

Erandina tuleb siinjuures märkida, et küsimusele, kas obrokiõigus võib ühelt isikult teisele üle minna ka igamisvalduse alusel, on Riigikohtu Tsiviilosakond vastanud jaatavalt.²⁸ Põhjendatud on seda otsust järgmiselt. "Kuna obrokiõigus kuulub nõndanimetatud jagatud omandiõiguse hulka (BES § 942,946 märkus,947 ja 1325) ja obroki pidaja on niihästi obroki objektiks oleva kinnisvara valdaja kui ka selle kasutaja ja kaitsja kõige laiemas mõttes, nagu omanik ise (BES § 947), siis kerkib küsimus, kes omanikest jagatud omandiõiguse juures võib tarvitusele võtta igamisvalduse instituu di, kas otsene omanik (dominus directus) või kasutamisomanik (dominus utilis)? Otsene omanik ei või igamisvaldaja olla. Tema puudub selleks valdus, mis on obrokipidaja käes. Viimast jälle, obrokipidajat, ei tunnista senine kohtupraktika igamisvaldajaks, vaid peab selleks ainult asja omanikku, kes kasutab oma õigust jagamatult. Senise kohtupraktika aluseks on BES § 1309, mis määrab, et ühtegi maakoormust ei saa omandada igamisvalduse teel. Siinjuures peab tähendama, et maakoormus (Reallast) on vaid obrokiõiguse kohustuslik külg, kuna õiguslik külg, obroki krundi valdamise ja

²⁷ BES §§ 1261,1383,1309.Bukovski, § 821,b.Ihk.353

²⁸ T.Grühthal.Riigikohtu Tsiviilosakonna otsuseid
Ihk.110-114

kasutamise õigus ei tarvitse sellega ühenduses olla. Obrokimaks võib olla tasutud maa obrokile andmise juures juba kõige aegade eest ette. -- Edasi toetub senine praktika Peterburi Kohtupalati otsusele 1898 ja 1910.a. Strazdingi ja Krastini asjus (Bukovski komm.BES § 1324 ja 1326 all). Peale toetuse BES § 1309, toob Peterburi Kohtupalat Strazdingi asjasette veel seda, et tunnistades obroki valdajat igamisvaldajaks, peaks teda tunnistama ka asja täielikuks omanikuks, mis ei olevat kooskõlas tema õigusega. Riigikohtu arvates ei ole see argument oluline. Igamisvaldus avaldab mõju ikkagi ainult niipalju ja selles ulatuses, nagu seda näitab tema aluseks olev toiming (titulus). Ka obrokivaldaja ei saa igamisvalduse alusel oma õiguse ja nime sissekandmist kinnistusraamatusse nõuda ja teostada suuremal määral, kui ta seda on kui kasutamismanik (dominus utilis). Viimaks arvab Peterburi Kohtupalat, et obrokivaldaja ei olevat valdaja omal nimel vaid sõltuv otsesest omanikust. See väide ei pea paika ega õigusta selleks ka BES § 947 ja 1325. Nende §-ide järgi valdab obrokipidaja kinnisvara hagu täielik omanik, või jälle omaniku õigusega, ilma et ta valdus sõltuks otsesest omanikust. Obrokipidaja on asja valdaja ja pole ühtegi mõjuvat põhjust temale mitte lubada tarvitusele võtta oma õiguse kaitseks igamisvalduse instituuti".

Sama küsimust arutades ütleb I. Tjutrjumov^{28a}, et "maa- ehk põliskruntrendi pidamisena (Grund-oder Erbzinsrecht) mõistame säärast juriidilist suhet, kus kinnistu on antud tema omaniku poolt iga aasta tasutava rendi (obroki) eest määramataajaliseks kasutamiseks teisele isikule. Seega põliskruntrendi pidamine ei kuulu maasunniste hulka, vaid kujutab endast täiesti sõltumatut õiguslikku instituuti, mis kuulub võõra maa suhtes asuvate kinnikuõiguste rühma ja haarab endasse peaaegu kõik omandiõiguse materjaalse sisu; ta moodustab endast erilise kinnikuõiguse, mis on küll sõltuv ja tuletatav, kuid ei ole muudetav omaniku poolt suvaliselt ja omab sõltumata ökonoomilisi väärtusi.

Seega peaks olema arusaadav, et BES art. 1309, millega keelatakse toetuda aegumisele maasunniste omandamisel, on mõeldud ainult maa obrokit (renti) kui üht maasunniste liiki, mitte aga põlisrendipidamise õigust ennast.

Kõige eelöeldu alusel peame BES järgi pidama võimalikuks põliskruntrendi pidamise õiguse omandamist aegumise alusel ja seda mitte ainult juba oleva kruntrendi pidamise suhtes, milles pole väiksematki kahtlust, vaid ka võõra maa suhtes tekkiva säärase kinnikuõiguse originaarse tuvastusmooduse puhul". Nii kuidas näeme on siin kohtutegelus ja teadlase arvamine täiesti kooskõlas.

^{28a}. Õigus 1935, 1. Põliskruntrendi õiguse omanda-

Kuna igamise tingimuseks on asja valdamine kui omandi valdamine, siis tuleb sellest järeldada, et asjad mis on erandatud tsiviilkäibest, ei või kuuluda igamise alla, kas nende loomuse tõttu (õhk, mere veed), ehk sellepärast, et nad on seadusega määratud ühiskonna (teed liiklemiseks) ehk riigi tarveteks. Kui asi, ükskõik kas liikuv ehk liikumata, on erandatud tsiviilkäibest, siis ei või tema olla eraomandi objektiks, ega alluda järelikult ka igamisele.²⁹ Ka riigi, kui eraomaniku suhtes ei ole tehtud igamise juures erandit: riigile kuuluvad asjad ei ole igamise toimest erandatud.³⁰

Kirikutele ja heategevatele asutistele kuuluvaid asju ei saa usukapeerida. See norm on kehtinud ka varimates seadustes, missugune asjaolu nähtub § 825 all toodud allikate loendist, millele see § on rajatud.

Varastatud, röövitud või vägivallaga omaldatud asja ei saa omandada igamise teel, ei varas, röövel või vägivallaga omaldaja ise, ega ka keegi kolmas, kellele õigus on edasi läinud. See igamise toime kitsendamine lõpeb mitte enne, kui asi on tagasi pöördunud omaniku valdusesse.³¹

mine aegumise teel.

29. Bukovski I, §821, v. lhk. 353.

30. BES § 822

31. BES § 826

Piiritüli puhul ei saa omandiõigust tüli all oleva kinnisvara kohta tõendada ainult valdusega igamiseks nõuetava tähtaja jooksul.³² See eeskiri ei eranda siiski võimalust viiteks iidsele valdusele, mis erineb igamisest just sellepolest, et täiesti ignoreerib valduse õiguslikku alust.³³

Mis puutub mõttelise osa igamise küsimusesse, siis tuleb tähendada, et Balti Eraseadus sellele sõnaselget vastust ei anna.

E.Poom'i³⁴ vastavast uurimusest nähtub, et ka Zwingmanni Riia kohtute otsuste kogus ega ka Seufferi arhiivis pole ühtki otsust, mis puutuks mõttelise osa usucapio lubatavusse või lubamatusse. Samuti ka Balti Eraõiguse parema kommentaatori Erdmanni "System'is" ei leidu otsust vastust sellele küsimusele.

Seega kuulub käesolev küsimus nende hulka, mis lahendatakse normide abil, millel on tähendatud küsimusega ühine alus ja seega lähem sisemine sarnasus.³⁵

Analüüsides mõttelise osa valduse küsimust, jõuab E.Poom seisukohale, et mõtteline osa võib maksva sea-

32. BES § 827

33. Bukovski § 827, v.lhk.355.

34. E.Poom. Mõttelise osa igamine meil maksvate tsiviilseaduste järele. Õigus, 1929, 3.

35. BES art. XXI

duse järele olla iseseisva ja sõltumatu valduse objektiks, nii siis seda võib omandada igamise teel.

B. Õiguslik alus (iustus titulus).

Et valdust muuta igamise teel omandiõiguseks, peab valdus põhinema niisugusel juriidilisel alusel, mis juba iseenesest oleks loonud selle õiguse, oleks tavaliselt võimeline üksinda ülekandma omandit, kuid eriliste, antud juhul esinenud takistust tõttu jäi omandiõigus saavutamata.³⁶

Nõndanimetatud jagatud omandiõiguse (§942) puhul kasutamismanik (dominus utilis) ei saavuta omandiõigust igamise teel, sest et niisugune kasutaja (obroki pidaja, pärilik kinnispanditaja) valdab kinnisvara mitte omal nimel, vaid otsese omaniku nimel (dominus directus), esinedes nii siis ainult kasutajana, ja kasutamiseks antud asja ei saa omandada igamise teel. Edasi kasutamismanikul ei ole seaduses nõuetavat animus domini.³⁷ Nii kuidas varem märgitud, on meie kohtutegeluses obroki pidaja suhtes asunud erinevale seisukohale, ja Riigikohtu Tsiviilosakond on seletanud, et obrokiõigus võib ühelt isikult teisele üleminna ka igamisvalduse alusel.

36. BES § 829

37. Erdmann II, lhk. 17.

Asja omanikuks peetakse kinnisvara suhtes ainult seda isikut, kes seekohaselt on märgitud kinnistusraamatuis.³⁸ Osa võõrandamiselepinguid aga jääb mõnesugustel põhjustel kinnistamata ja endiste omanikkude nimed püsivad kinnistusraamatuis, olgugi et omandusobjekt on uue omandaja valduses.

Meie kohtute tegeluses esineb rohkesti protsesse, mida alustatakse igamisvalduse alusel, ja mis näitavad neid takistusi ja põhjusi, miks kinnistamine otsekohe ei ole läbiviidud. P.Poom³⁹ toob omas artiklis igamisvalduse protsesside kohta kujukaid näiteid. "Veel seni on meil talusid, mis olid Vene ajal eraldatud kroonumõisadest ja mida peetakse eraldamise puhul väljaantud "väljaostuaktide" põhjal. Väljaostuaktid leiduvad küll vastavas kinnistusametis, kuid kinnistusregistris on talu jaoks sellekohane osa avamata ja talu osutub senise kroonumõisa lahutamatuks osaks. Talu on peale väljaostu kõigiti heas usus põlvest põlve peetud esialgse omandaja ja ta järeltulijate poolt, kes lugesid endid - täitsa õigustatult - talu omanikeks. Ees- ti ajal said kõik endised kroonumõisad Eesti Vabariigi omandiks, s.o. ka väljaostetud, kuid neist mõisadest eraldamata telud. Säärase ostuakti alusel peeta-

38. BES § 812

39. P.Poom. Igamisvaldus Tsiviilseadustiku 1936.a. eelnõus. Õigus 1937, 5. Lhk. 195-197.

va talu omanikul ei jää muud väljapääsuteed juhul, kui tal tekib tarvidus talu käsustamiseks (müügiks, obligatsiooni tegemiseks), - kui pöörduda kohtu poole nõudega, mis antakse Põllutööministeeriumi vastu, et talu tunnistataks tema omandiks igamisvalduse alusel". Eesti aja algul tekkis igamisvaldajaid, kes enne Maaseaduse ilmumist sõlmisid mõisaomanikega ostulepingud mõisa koosseisu kuuluvate talude ostuks, kuid ei jõudnud neid enne Maaseadust oma nimele kinnistada. Maaseadusega riigistati mõisad, ja nüüd tuli juba pöörduda Põllutööministeeriumi poole, kellele Maaseadusega ja Maareformi teostamise määrustega oli antud õigus teatud juhtudel anda sellistele ostjatele tunnistusi, mille põhjal kinnistusamet kinnistas sääraseid talud ostjate nimele. Kuid niisugustel juhtudel, kus leping oli koduselt sõlmitud või Põllutööministeeriumil tekkis mingi kahtlus, võis ta keelduda sääraseid tunnistusi välja andmast. Ainuke väljapääs tekkinud olukorrast oli nõude esitamine igamisvalduse alusel. "Tegelik elu on veel näidanud, et mõpikord tekib tungiv tarvidus kinnistu võõrandamiseks, kuid kinnistul lasuva keelumärkuse või pärijate mittekiinnitamise pärrast ei saa vormilist lepingut sõlmida. Olude sunnil sõlmitakse kodune leping, antakse kinnistust ostjale üle ja saadakse osturaha kätte. Kuid tekistuste kõrvaldamine võtab sageli aastate viisi aega, ning pea-

le kümne aasta möödumist haarab heausuline valdaja igamisvalduse nõude järele, sest vormilise lepingu allakirjutamise nõude aegumise tõttu on see ainuke õige tee.

Tuleb veel mainida seda, et maal on olnud õige levinud ja esineb veel praegugi komme, et päritud talu jagatakse pärijate vahel ära kas vallakohtus või isegi kodus sõlmitud pärandijagamislepingu abil. Ja praegugi esineb kohtus nõudeasju, kus valduse aluseks on pandud selline leping.

Mis aga meil lausa igapäevaseks nähtuseks saanud, eriti maal, see on kinnistute pärimine põlvest põlve, ilma et pärijad oleksid endid kohtulikult kinnitada lasknud, või päritud kinnistut oma nimele kinnistanud. Nähtavasti püsib laiade massid teadvuses arusaamine, et pärandi vastuvõtnud pärija ei tarvitse end kinnitada lasta ja et omandiõigus läheb pärimise korral üle kinnistust suhtes ka ilma kinnistamiseta, mis on täiesti kooskõlas BES §-dega 2640 ja 2625. Kahtlemata on siin mööduandvad ka puhtainelised kaalutlused, sest pärijate kinnitamine on seetud praegusel ajal niisuguste kuludega ja lõivude tasumisega, mis sageli käivad üle jõu pärandi vastuvõtnud pärijatele. Seda tõestab ka see olm, et üsna sageli lubatakse Maksude Peavalitsuse poolt pärandimaksu tasumist osade kaupa pikema aja jooksul, mille kohta kantakse kinnistusregistrisse vas-

tav kindlustusmärke. Seni kui pärijal ei ole tarvidust ette võtta mõnda juriidilist toimingut päritud kinnisvara suhtes, võib ta rahulikult kui omanik kunagi seda vallata. Juhtub aga, et kinnistu on põlvest põlve üle läinud, ilma et oleks pärijaid kinnitatud, ja viimasel omanikul-pärijal tekib tarvidus kinnistu käsustamiseks, siis on möödapääsematu kinnistu ümberkinnistamine pärija nimele ja see võib toimuda jällegi igamisvalduse alusel, mis rajatud pärimisele, sest pärandi nõue võib seks ajaks juba aegunud olla".

Toodud näidetest nähtub, et kinnisvara üleminekul ühelt isikult teisele, selle mittékinnistamisel esinevaid põhjuseid võib jagada kahte liiki. Ühed põhjused on olenevad poolte subjektiivsetest taotlustest, nii kui hooletus, ükskõiksus ja teatud määral ka majanduslikud olud. Teadmine, et hiljem on võimalik töölikku olukorda jalule seada igamisvalduse alusel, ei tohiks olla siin põhjenduseks. Kuna kinnistusraamatud peaksid igal ajal näitama kinnisvara töölikku olukorda, ei tohiks eeltähendatud põhjuseid esineda. Teised põhjused on tingitud välistest asjaoludest (sõjad, revolutsioonid) tekkinud õiguslike, sotsiaalsete ja majanduälike olukordade muudatuste mõjul, ning poolte subjektiivsed taotlused ei ole siin mõõduandvad. Neil juhtudel osutub paratamatuks olukorra lahendus

puhtfaktiliselt, valduse teel, et hiljem, olukordade stabiliseerumisel omandiõiguse küsimust lahendada vastavalt õiguslikele nõuetele.

Niisuguste alustena, mis muudavad valduse igamise alusel omandiõigused, loetakse: 1) kõik tegevused ja muudatused, mis iseenesest juba moodustavad originaarse omandamisviisi, nii kui vallutamine ja juurekasv; 2) kõik juriidilised tehingud, viies selle alla nii ühekülgsed tahteavaldused omandi üleandmise kohta, kui ka lepingud selle kohta ja nimelt: testamendid, annakud, lepingud, päranduse kohta, kinkimise, ostu, vahetuse ja laenu, maksu jms. 3) seadusjärgne pärimine, mille alusel pärija võib omandada, igamise alusel, ka võõraid asju, mis on liitunud saadud varaga. 4) seadusejõustunud kohtu otsused, millega oli kinnitatud valdajale omandiõigus.⁴⁰

Valduse juriidiliseks aluseks osutub ostu leping ka siis, kuigi ta on sõlmitud suuliselt. Samuti valduse juriidilise alusena, mis muudab viimase igamise teel omandiks, võib esineda ka võõra asja ostuleping, kui ostja ei teadnud sellest ja oli heas usus, sest eksimine faktis ei vähenda igamise tõimet ja asja omandamiseks igamise alusel eeldatakse asja heausulist valdamist, s.o. teadmatust takistuste suhtes, mis keela-

vad asja omandamist.⁴¹

Asju, mis on antud pandiks, laenuks, hoiule ehk kasutamisele ei saa omandada igamise alusel, ei kreditor ega see, kes sai asja laenuks, hoiule ehk kasutamisele ega ka nende pärijad, kuna neil juhtudel nemad valdavad mitte oma nimel, vaid eestavalt teiste eest.⁴²

Valduse alusena esineva juriidilise tehingu jõuks on nõuetav, et ta oleks kehtiv, nii siis koostatud vormis, mis ettenähtud sääraste tehingute tarvis.⁴³

Eksimus tehingus fakti suhtes ei vähenda igamise toimet, kuid see häviheb, kui eksimus riivab õigust ennast.⁴⁴

Eksimus valduse juriidilise aluse liigis ei ole takistuseks omandi saavutamisel igamise teel, nõuetav on aga, et esineks mingi juriidiline alus selleks valduseks.⁴⁵

Igamise teel omandi saavutamiseks ei ole nõuetav, et valduse alus oleks alaliselt tunnetatav; kuid on vajalik, et kogu igamise kulguse ajal ei oleks loobutud kavatsusest vallata asja kui omandit.⁴⁶

41. Bukovski I, § 830, a. Lhk. 356

42. BES § 831

43. BES § 832

44. BES § 833

45. BES § 834

46. BES § 836

Kellele saabus valdus edasilükkava tingimina, see omandab valduse tõeliku aluse ainult selle tingimi saabumisel. Omandi üleandmise puhul tühistava tingimi esinemisel, valduse tõelik alus tunnustatakse otsekohe kuuluvaks omandajale, nii et sel juhul kasutab igamisjõudu ka see isik, kes saab asja tagasi.⁴⁷

C. Hea usk (bona fides).

Igamise teel asja omandamiseks ^{eld} oletatakse asja valdamist heas usus, s.o. teadmatuses nendest takistustest, mis keelavad seda asja omandamast.⁴⁸ Heauskne valdaja peab olema veendumusel, et keegi teine ei oma suuremat, paremat õigust asja valdamiseks. Siinjuures hea usu olemasoluks ei ole küllaldane ainult õiglusetuse puudumise veendumus, vaid on vajalik otsene veendumus õigluses. Sellest võib järeldada, et hea usu eritlevaks tunnuseks on mitte vormi seaduslikkus, vaid valdaja sisemine (olgugi ekslik) veendumus oma õiguses.⁴⁹ Hea usk peab valdajal olema täielik ja kindel, ^{ring} kui valdaja mingi takistuse esinemisel ka ainult kahtleb oma valduse seadusepärasuses, siis juba seadus ei loe teda heausklikuks val-

47. BES §§ 837, 838.

48. BES § 839.

49. Bukovski I, § 680, a, b.

dajaks.⁵⁰ Seadus nõuab valdajalt nii valduse algul kui ka lõpul head usku, samuti on nõuetav et ta peab heas usus viibima kogu igamise kulgemise kestvusel, vastasel korral ilmnenu halb usk lõpetab igamise toime. Eestimaa maa- ja linnaõiguse järgi on nõuetav ainult valduse algul hea usk, kuna hiljem tekkinud halb usk ei mõjuta igamise jooksu (mala fides superveniens non nocet). Siin näeme valduse rekvisiidi bona fidesi mõju. Liivi- ja Kuramaa osas rangemal kujul esinevat ja seda kanoonilise õiguse mõjul, kuna Eestimaa osas bona fidesi mõju on väiksem.⁵¹

Kui valdus saadakse asemikuna, teise eest, siis nõuab seadus head usku mõlemilt, nii asemikult kui ka printsipaalilt ja seda algul. Kui aga legaalselt alustatud valdust ainult jätkatakse asemike poolt, siis hea usk on nõuetav ainult asendatud isikult.⁵²

Valdaja halb usk, mis puudutab ainult ühte osa asjast, ei takista kõiki ülejäänud osasid igamise teel omandamast.⁵³

50. BES § 841

51. Erdmann II, § 139, I,3. Lhk. 172

52. Erdmann II, § 139, I,3. Lhk. 172

53. BES § 845.

D. Valdus (possessio).

Igamise teel omandi saamiseks on vajalik, et eelnev valdus oleks pidev ja segamatu ja et valdamine toimuks omanikuna.

Ainult täielik omandivaldus (Eigenthumsbesitz), valdus animus domini võimaldab igamise. Valdus on igamise alus, teised nõuded on ainult juurdekuuluvad rekvisiidid, mida erinevais õiguskordades erinevalt normeeritakse.⁵⁴

Igamiseks vajalik valdus loetakse katkestatuks: 1) kui valdaja tahtlikult loobub asjast ehk tõrjutakse valdusest eemale või kaotab ta selle kuidagi teisiti, 2) kui omanik ise igamise kulguse kestel kasutab oma õigust valdaja teades ehk valdaja ise tunnus- tab teist omanikku, 3) kui valdaja muutub halvausuliseks. Halbusk ja ühtlasi ka igamise katkemine loetakse saabunuks mitte hagi esitamisest, vaid kohtukutse kätteandmise momendist.⁵⁵

Kui igamise tähtaja kestel mitu isikut valdasid asja järgimööda üksteise järgi, ilma vahe tekkimata, siis eelmise valdaja aeg arvatakse järgneva valdaja ajale juurde ja kõikide nende valdajate ajad arvatakse kokku. Alanud igamise tähtaeg jätkub ka valdaja

54. Erdmann II, § 139, I, 1. lhk. 164.

55. Bukovski I, § 847. lhk. 360

pärijate suhtes, samuti teiste isikute suhtes, kes asja on vastava tehinguga üle võtnud.⁵⁶ See on juba rooma õiguses esinenud tuntud accessio possessionis.

Igamist loetakse sellest päevast, kui asja üle saadi valdus. Igamise tähtaeg loetakse lõppenuks viimase päeva saabumisega, sealjuures puuduvad tunnid ja minutid arvesse ei tule.⁵⁷

E. Aeg (tempus).

Igamise efektiks on nõuetav kõikide rekvisiitide (vastav objekt, õiguslik alus, hea usk, valdus)ühenaegne esinemine teatud aja jooksul. Selleks tähtajaks on vallakute suhtes tähtajaline aasta (aasta ja päev) ja kinnistute suhtes kümme aastat. Isik, kes kõik need tingimused on täitnud, tunnustatakse kinnistu omandamiseks igamise teel, ja temal on mitte ainult õigus vaid ka kohustus nõuda selle omandamise sissekandmist kinnistusraamatutesse.⁵⁸

Sissekandmine kinnistusraamatutesse võib toimuda ainult hagi esitamisel, tehtud kohtuotsuse alusel, mitte aga täävitusemenetluse korras, kuna kinnistu ülemi-

56. BES §§ 849,850

57. BES § 852

58. BES §§ 854,855

nek igamisvaldajale riivab endise omaniku, keda tuleb vaadelda kui kostjat, huvisid.⁵⁹

F. Omandiõiguse maksmapanek omaniku poolt enne igamistähtaja lõppu.

Kui asja omaniku suhtes, kelle vastu arvestatakse igamise aega, esinevad juriidilised takistused, mis keelavad temal esitada asja kohta oma taotlusi, siis nende takistuste kestuse ajaks seistatakse igamise kulgemine.

Isikutena, kelle suhtes arvestatakse tähendatud takistusi, loetakse:

- 1) lapsed vanemliku võimu all, nende erivara osas, oma vanemate suhtes,
- 2) abieluline abielu kestvusel, tema poolt abiellu toodud vara osas, mehe suhtes,
- 3) allaalised ja vaimuhaiged, kui nad seisavad eestkoste ehk hooldamise all,
- 4) sõjaväelased, kõikides auastmetes, kui nad viibivad sõjas, sõja kestvuse ajal,
- 5) antud õiguspiirkonnast eemalviibijad, kusjuures on nõutav, et eemalviibimine oleks mittevabatahtlik⁶⁰.

59. Bukovski, I § 855, d.

60. BES § 858

Sõja ajal igamise toime katkeb kõikide suhtes, kuni vaenlane on maal. Kuid maa ehk linna sõjaseisukorras olevaks kuulutamine ei oma seda tagajärge.⁶¹

G. Igamise tõendamine.

Kes omandi saamist põhjendab igamisele, peab tõendama, nii omandi valdamist, kui ka valduse kestvust. Kui isik tõendab valduse algust ja valduse kestmist kogu igamise tähtaja jooksul, siis eeldatakse, et valdus on olnud katkestamata. Valduse fakti tõendamise nõue võib esineda usucapiendi suhtes ainult valduse alguse ja lõpu kohta, kuna vastasel korral saaks usucapiendilt nõutud eitavate faktide tõendamist, s. o. et valdus ei ole hiljem kaotatud. Kuid niisugune tõendamise võimalus on igaljuhul endisel omanikul olemas.⁶²

Valduse korral tuleb igamise alusel omandajal tõendada valduse õiguslist alust, mille järgi tema tunnustatakse heausuliseks valdajaks, kuni pole tõendatud vastupidist, s. o. valdaja pahausulistist.⁶³

Eestimaas maaõiguse järgi igamise alusel omanda-

61. BES § 861.

62. Bukovski I, § 862 ja motiivid

63. BES § 863

jal ei ole vaidluse korral kohustust tõendada, kuidas valdus saabus temale esialgselt. Vastupidi - see kes soovib igamise toime hävitamist, on kohustatud tõendama, et valdaja saavutas vaieldava asja halvas usus ja ebaseaduslikul alusel.

Eestimaa linnaõiguse järgi igamise alusel valla-ku omandajalt ei nõuta valduse seadusliku aluse tõendamist. Isik, kes suudab tõendada seda alust, omandab otsekohe selle asja ka ilma viiteta igamisele.

Omandamise seadusliku aluse tõendamine ei pruugi esineda ainult dokumentaalselt, seda võib tõendada ka muul teel (tunnistajad, asjatundjad).⁶⁴

III

Igamine Tsiviilseadustiku eelnõus.

Tsiviilseadustiku eelnõu väljatöötamiseks asutati juba 1923.a. komisjon Kohtuministeeriumi juures. Kodifitseerimistöö on olnud korduvalt Õigusteadlaste päevadel kõne all⁶⁵, kusjuures on soovitatud meie

64. BES §§ 864-866

65. V Õigusteadlaste päev. Õigus 1926, nr. nr. 3, 4, 5.

VI Õigusteadlaste päev. Õigus 1928, nr. nr. 1, 2.

tsiviilseadust muuta novellide kaudu⁶⁶, kuna terve eelnõu vastuvõtmisel või ümbertöötamisel arvati tekkivat ülesamata raskusi, Hiljem on sellest mõttest kõrvale kaldunud.⁶⁷

1935. aastal jõuti tööga niikaugemale, et Kohtuministeeriumi kodifikatsiooniosakond saatis Tsiviilseadustiku eelnõu vastavatele asutustele seisukoha võtmiseks ja arvamuste avaldamiseks.

Selle eelnõu kohta on ülevaetliku ühis-kirjutise avaldanud E.Ein, T.Grünthal ja M. Nurk juriidilises ajakirjas Õigus.⁶⁸

1936. aastal avaldati Tsiviilseadustiku eelnõu, milles oli osaliselt arvestamist leidnud 1935. a. eelnõu kohta Kohtuministeeriumile saadetud seisukohad ja arvamused ning ajakirjas Õigus ja ajakirjanduses avaldatud arvustavad märkmed.

Ka 1936. aasta eelnõu kohta on rohkesti avaldatud arvustavaid kirjutisi, milledest tuleks mainida Valter Nõges'i, Leo Leesment'i ja P.Poom'i artikleid ajakirjas Õigus.⁶⁹

66. V. Õigusteadlaste päev. Õigus 1926, 3, lhk. 69
Õigus 1926, 5, lhk. 144.

67. Leo Leesment. Tsiviilseadustiku 1936. a. eelnõusse puutuvaid küsimusi. Õigus 1937, 3, lhk. 134.

68. Õigus 1935, 6, lhk. 241-287

69. Valter Nõges. Tsiviilseadustiku 1936. a. eelnõu

Tsiviilseadustiku hilisema väljatöötamise käigu kohta Valter Nõges'i kirjutise järgi ajakirjas Õigus⁷⁰ on nimetada, et eelnõu esitati nimetuse all "Tsiviilseadustik" Väbariigi Valitsuse ettepanekuna detsembris 1939. rahvaesindusele vastuvõtmiseks. Kohe selle järele moodustas Riigikogu kumbki koda eelnõu läbivaatamiseks erikomisjoni. Riigivolikogu erikomisjon jõudis eelnõu 1940 aasta kevadeks kolmel lugemisel läbi arutada, Riiginõukogu erikomisjon seda ei jõudnud. 1940. aasta pealetuhnud poliitilised sündmused katkestasid selle töö. Tsiviilseadustik Väbariigi Valitsuse ettepaneku lisana on avaldatud trükitult eriraamatuna ühes seletuskirjaga.

Igamist käsitades öeldakse E.Ein'i, T.Grünthal'i ja M. Nurk'i ühiskirjutises 1935.a.eelnõu kohta järgmist.⁷¹ "Igamise normeeritus tuleb ilmsiks juba eespool tähendatud tugev tendents heauskliku valdaja soodustamisele. Kes vallasasja oma asjana heas usus kat-

Õigus 1936,7.

- Leo Leesment. Tsiviilseadustiku 1936.a.eelnõusse puutuvaid küsimusi. Õigus 1937,3
- P.Poom. Igamisvaldus Tsiviilseadustiku 1936.a. eelnõus. Õigus 1937,5.

70. Valter Nõges. Uue Tsiviilseadustiku elluviimine. Õigus 1940,3.

71. Kuna 1935.a. ja 1936.a. eelnõud on väga raskes-

kestamatult ja vaidlematult valdab otsese valdajana viie aasta jooksul, saab igamise tõttu asja omanikuks. On seesugune valdus omandatud justus titulus'el alusel, väheneb igamise aeg ühe aastani. Igamise peatumise ja katkestamise juhtumeid püüab eelnõu, kokkukõlas välismaa uuemate seadustikkudega, võimalust mööda piirata.

Igamine peatub ainult kolmel juhtumil: 1) protsessivõimetu isiku vastunõude aegumistähtaja viimase 6 kuu jooksul, kui selle aja vältel tal ühekski hetkeks polnud seaduslikku esindajat, 2) pärandustombu või pärijate vastu 6 kuu jooksul, arvates pärandaja surmast, ja 3) kaitseväeteenistuses olevate isikute vastu sõja kestel (§ 945). Igamine katkeb ainult kahel põhjusel: valduse kaotamisega (§ 946) ja omandinõude esitamisega (§ 947). Kehtivas õiguses vaidlusi tekitavaid probleeme lahendab § 949: "Vallasvara ülemine misega uuele omanikule leiu, ümbertöötamise, ümberkujundamise, segamise, ühendamise, või igamise teel kustuvad ka kolmandate isikute õigused sama asja peale, kui need õigused on tekkinud enne omanduse üle mi-

ti kättesaadavad nende vähese arvu tõttu, mida mainib ka L. Leesment (Õigus, 1933, 7, lhk. 133) on käesoleva kirjutise koostamisel tarvitatud peamiselt materjale ajakirjast Õigus.

neku põhjustunud olude algust." Kahju kannatanud kolmas isik võib nõuda tasu õigustamata rikastamise eeskirjade järgi uuel t omanikult aasta jooksul, arvates ülemineku ajast. Seda õigust ei ole omanduse üleminekul igamise teel (§ 949). Nii on igamine tehtud vaeeldamatult originaalseks omandiõiguse omandamise kujuks.

Võrreldes 1935.a.eelnõu järgmise aasta eelnõuga igamise alal, näeme, et viimases on tehtud väheseid muudatusi. 1935.a.eelnõu kohaselt võib igamise teel omandade vallasasja ainult otsene valdaja. Et aga puudub igasugune alus sellest õigusest ilma jätta kaudset valdajat, seepärast on 1936.a. eelnõust sõnad "otsese valdajana välja jäetud. Ka 1939.a redaktsioonis on eelnõust sõnad "otsese valdajana" välja jäetud⁷². Edasi on samas muudetud valduse tähtaeg, endise viie aasta asemele on 1939.a. redaktsioonis väetud kolm aastat. Siin võib näha veelgi suuremat heauskliku valdaja soodustamist.

Võrreldes Tsiviilseadustiku eelnõu ja Balti Era-seaduse eeskirju igamise alal, leiame siin suure ja olulise erinevuse. Ka Tsiviilseadustiku eelnõu selletuskiri ütleb, et "kinnisomandi omandamise suhtes võrreldes kehtiva seadusega (BES § 855) on tehtud tugev muudatus." See muudatus seisab selles, et eelnõu piirab igamise instituuti ega võimalda teda endisel ku-

72 . Tsiviilseadustik § 970.

jul . Uus kuju, mida lubab eelnõu, on n.n. tabulaar-igamine ja seäljuures on nõueteks 1) sissekanne kinnistusraamatusse, mis kestnud kümme aastat, 2) vallatava kinnistu heausuline, vahetpidamatu ning vaidlusetu valdamine sama aja jooksul. Tähtaja möödumisel muutub ka õigustamatu sissekanne vaieldamatuks. Igamise teel kinnisomandi omandamisel tuleb rakendada tähtaja arvestamisel ja heas usus katkestamatu ning vaidluseta valdamisel eeskirju, mis kehtivad vallasasjade igamise teel omandamise kohta.⁷³ See eeskiri on maksev ka igamise instituudi kohta, mida võiks nimetada erakorraliseks igamiseks. Nimelt on uue normina Tsiiviilseadustiku eelnõusse võetud eeskiri, mille järgi isik, kes on kolmkümmend aastat katkestamatult ja vaidluseta vallanud maatükki, mis ei ole kantud kinnistusraamatusse või mille omanikku kinnistusraamatust ei nähtu või mille omanik oli selle valduse algusel surnud või surnuks tunnustatud, siis võib valdaja nõuda, et ta kantaks omanikuna kinnistusraamatusse. Sissekanne võib teostuda üksnes kohtumääruse alusel pärast seda, kui kohtukuulutus määratud tähtaja kestel ei ole vastuvaidlust esitatud või esitatud vastuvaidlus on tagasilükatud." ⁷⁴.

73. Tsiiviilseadustik § 984.

74. Tsiiviilseadustik § 985.

Täbulaar-igamise sissetoomist põhjendab seletuskiri asjaoluga, et ei saa õigeks ega otstarbekaks pidada olukorda, kus kinnisomanikuks leotakse ainult see, kes on kantud kinnistusraamatusse (BES § 812), kuid samal ajal lubada omanikuks kujuneda ka igamise teel, ilma et igamisvaldaja oleks kantud kinnistusraamatusse, vaid on õigustatud sissekandmist nõudma (BES § 855). "Niisuguses olustikus paratamatult jäetakse sissekanded kinnistusraamatusse tähtsal määral tegemata, kinnistusraamatud kaotavad oma tähtsamad funktsioonid ning usaldatavuse." Erakorraline igamine on seadustiku eelnõusse võetud "praktilistel kaalutlustel ning välismaistel eeskujudel".⁷⁵

P.Poom käsitades igamisvaldust Tsiviilseadustiku eelnõus asub nende uute eeskirjade suhtes eitavale seisukohale ning kaitseb senist olukorda sel alal, üteldes, et mitte lohakus või hooletus, vaid sagedasti kinnistamise võimatus lepingu sõlmimise ajal sunnib inimesi otsima olukorra lahendust igamisvalduse teel.

Kuna eelnõus väljendatud põhimõtted võimaldavad kinnistusraamatute korrapärast ning alati tegelikule olukorrale vastavat pidamist, kusjuures kolmandate isi-

75. Seletuskiri Tsiviilseadustiku eelnõu juurde, lhk. 305.

kute huvid on tunduvalt tõhusamini kaitstud kui seda senise igamisvalduse juures, siis tuleb pooldada kin- nistusraamatulist igamist.

Muumari
stud. nr.
matr. nr. 16920

2) Scher, Rudolf.

3) Cappelari, J. v.

4) Eukwaki, V.

5) Scherff, Carl, Dr.

6) Hingikõtu Tevillasekone

7) Koro, J.

8) Koro, J.

9) Koro, J.

L i s a.

Koostamisel kasutatud kirjandus.

- 1) Bonfante, Pietro. Rooma õiguse ajalugu. Kolmanda täiendatud väljaande järgi autoriloolal tõlkinud Ernst Ein. Tartu, 1930. Akadeemilise Kooperatiivi kirjastus.
- 2) Sohm, Rudolf. Institutionen. Geschichte und System des Römischen Privatrechts. Sechzehnte Auflage. 1920
- 3) Czyhlarz, K. v. Učebnik institučii rimskoro prava. Perevod razrešennõi avtorom. Pod redaktsie proffessora V. A. Juškeviča. Izdanie vtoroje. 1906.
- 4) Bukovskii, V. Svod graždanskikh uzakonenii gubernii Pribaltiiskih. Riga, 1914 g.
- 5) Erdmann, Carl, Dr. System des Privatrechts der Ostsee-provinzen Liv-, Est- und Curlands. Zweiter Band. Sachenrecht. Riga, 1891.
- 6) Riigikohtu Tsiviilosakonna otsuseid 1938. Redigeerinud ja süstematiseerinud T. Grünthal. Noor-Eesti kirjastus Tartus 1939.
- 7) Arro, J. Kas küstub aegumise läbi krepostiraamatutesse kantud kinnisvara (liikumata varanduse) omandusnõudmine? Õigus 1921, 4.
- 8) Poom, P. Mõttelise osa igamine meil maksvate tsiviilseaduste järele. Õigus 1929, 3.
- 9) Ein, E., Grünthal, T., Nurk, M. Tsiviilseadustiku 1935. a. eelnõu. Õigus 1935, 6

- 10) Nõges, Valter. Tsiviilseadustiku 1936.a. eelnõu.
Õigus 1937,7.
- 11) Tjutrjumov, I. Põliskruntrendi õiguse omandamine
aegumise teel. Õigus 1935,1.
- 12) Poom, P. Igamisvaldus Tsiviilseadustiku 1936.a.
eelõus. Õigus 1937,5
- 13) Tsiviilseadustik. Vābarigi Valitsuse ettepanek
12.XII 1939.a.
- 14) Engelmann, I.E. O davnosti. Izdanie tretje. 1901.