

Prof. E. J. Leske
Kandamine
Meenult

E. V.
TARTU ÜLIKOOLA
ÕIGUSTEADUSKOND

2. juulil 1942
267
TARTU

2 VII 42.

KINNISVÕLG

B G B J A Z G B J Ä R E L E

Osvald Kaur

Arve teeni diploma kohta
11. 7. 42
Zhuopin
1-A

2745

Tartus 1942. a.

Lõpetanud õigusteaduskonna 15. juulil 1942. a.

SISUKORD:

I. Kinnisvõla arengust	3
II. Kinnisvõlg BGB-s	5
1. Hüpoteek ja kinnisvõlg	5
2. Üldised põhimõtted	8
3. Ettenäitaja kinnisvõlg	14
4. Võõras-kinnisvõlg ja omaniku-kinnisvõlg	17
5. Rendisvõlg	24
III. Kinnisvõlg ZGB järele	29
1. Mõiste	29
2. Kinnisvõla tekkimine	31
a) Eeldused	31
b) Sissekanne	32
c) Kinnisvõlakiri (Panditiitel)	33
3. Usaldaja õigused	36
4. Omaniku õigused	39
5. Kinnisvõla kustutamine	42
6. Omaniku kinnisvõlg	44
Kasustatud teoste loend.....	46

I. KINNISVÕLA ARENGUST.

Kinnisvõla instituut on väljakujunenud Mecklenburgi õiguses. Siin kinnispandi õigus ei tunnustanud aktsessoorsuse põhimõtet, sest isiklik kohustus, mille kindlustuseks hüpoteek seati, loeti seevõrd tähtsusetuks, et seda ei kantud kinnistusraamatusse. Hüpoteek tekitas seega iseseisva koormuse kinnisasjale. Mecklenburg-Schwerini 2.I 1854.a. "Gesetz über Grund- und Hypothekenbücher für den Privat-Grundbesitz in den Domänen" kõrvaldas esimesena Saksamaal võlatiitli sissekandmise kinnistusraamatusse ja muutis seega hüpoteegi puhtakujuliseks kinnisvõlaks. See Mecklenburgi eeskuju mõjutas Preisi seaduseandlust, mille tagajärjel Preisi iseseisev hüpoteek võeti üle Preisi õigusesse kinnisvõla nime all, lisaks aktsessoorse iseloomuga hüpoteegile. 1896.a. BGB ja 1897.a. Kinnistusraamatu seadus (GBO) andsid Saksa riigile ühtlase pandi-

1) Wolff. Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Bd. III
§ 129.

õiguse. Selle õiguse kujundamisel on aluseks olnud peaaasjalikult Preisi seadused, kuid osalt ka teised allikad. 2)

Et kinnispandi õigus enne BGB maksuma panekut oli pea igas osariigis erinev ja et nende erinevustega oldi kodunenud, siis tuli seaduseandjal BGB koostamisel loobuda teatud määral lihtsusest ja järjekindlusest luues mitu kinnispandi erivormi, nimelt: kindlustushüpoteegi, käibehüpoteegi, kinnisvõla ja selle all-liigina rendisvõla.

Paralleelselt Saksa pandiõiguse arengule arenes Šveitsi kinnispandiõigus, kujunedes Saksa õiguslikul alusel. Siin on kinnisvõlg välja kujunenud kinnisasjal reaalkoormusena lasunud raharendist.

Šveitsi ZGB-s on kinnispandiõigus jaotatud kolme erirühma: 1) kindlustushüpoteek (Grundpfandverschreibung), 2) hüpoteek (Schuldbrief) ja 3) kinnisvõlg (Gült); ZGB art.794.

2) Grünthal. Pandiõiguse arengust... § 13.

II. KINNISVÖLG BGB-s.

1. Hüpoteek ja kinnisvõlg.

Hüpoteek ja kinnisvõlg on kinnisvara rahalised koormused, kusjuures hüpoteek eraldub kinnisvõlast seega, et hüpoteek on aktsesseorne.³⁾

Hüpoteek on aktsesseorne, s.t. hüpoteek on mingisugusest nõudmisest ärarippuv, millele ta peab olema kindlustuseks; § 1113. Hüpoteek ei või nõudmiseta tekkida ega olemas olla. Hüpoteekaar ja usaldaja kindlustatud nõudmises on vältimatult identsed, seepärast ei saa hüpoteeki nõudmiseta üle anda ega koormata; 1153. Puudub käibiv nõudmine, olgu algusest pääle või hiljem, siis ei ole olemas hüpoteeki. Seega ei või öelda, et sel juhul ei esineks mingisugust kinnisvara koormust; vaid see koormus ei ole hüpoteek ja ei kehti selle kasuks, kelle kasuks on tehtud sissekanne kinnistusraamatusse, ^{pigem} ta on kinnisvõlg ja õigustatu on kinnisvara omanik ise; §§ 1163, 1177.

3) Wolff op.cit. § 132.

Seega hüpoteegi aktseessoorsus ei tähenda veel, et nõudmise maksvusetusel või kustumisel kinnisvara üldse enam ei oleks hüpoteegi summaga koormatud, see tähendab vaid seda, et koormus ainult nõudmise olemasolul on hüpoteek (vastasel korral on ta omaniku kinnisvõlg).

Kinnisvõlg ei ole aktseessoorne pandiõigus, s. t. ta ei eelda nõudmist; § 1192. Kinnisvõla definit-sioonis hoidub seadus (§ 1191)igasugusest nõudmise nimetamisest ja ainult § 1192 läbi eraldub kinnisvõlg hüpoteegist. Seega on võimalik kinnisvõlga luua mis ei kindlusta ühtegi nõudmist.

Tõsi küll, et näivad sarnased kinnisvõlad, mil-
lede kõrval ei seisaks nõudmist peagu mitte ette-
tulevat, kui mitte arvestada omaniku kinnisvõlga.

Palju enam püstitakse reeglipäraselt nii kinnis-
võlg kui hüpoteek nõudmise kindlustuseks (Siche-
rungsgrundschuld). Aga kinnisvõlg on siis nõudmise
seisukorrast rippumata; see, kellele kinnisvõlg
määratakse, omandab tema ka nõudmise maksvusetuse
või kustumise korral; kinnisvõlga võib ilma nõudmi-

seta, nõudmist ilma kinnisvõlata loovutada ja koor-
mata. Seega kinnisvõlg on nõudmise suhtes abstraktne
nagusseda on veksel; ei ole nõudmist olemas, siis on
kinnisvõlg ilma õigusliku aluseta omandatud, ja
kinnisvara omanik ei või kinnistusraamatus parandust
nõuda (nagu hüpoteegi juures), vaid võib § 812 alu-
sel nõuda kinnisvõla tagasi loovutamist.

2. Üldised põhimõtted.

Kinnisvõlg ei ole kinnisvara aktsessoorne kooremus sealt võetava rahasummaga, kuigi ta reeglipäraselt, kuid mitte hädatarvilikult nõudmist kindlustab.⁴⁾

Kinnisvõlga võib püstitada protsente kandvana, kusjuures ka protsendid on kinnisvarast võetavad. Teised kõrvalkohustused (leppetrahvid) võivad esineda kinnisvõla sisust tingituna; § 1191.

Et kinnisvõlg eraldub hüpoteegist vaid seeläbi, et ta ei eelda nõudmist, siis on tema kohta maksvad kõik hüpoteegi eeskirjad, väljaarvatud need, millised nõudmist eeldavad. Kinnisvõla protsentide kohta on maksvad hüpoteegi protsentide eeskirjad; § 1192.

Kinnisvõlg tekib kokkuleppega ja sellele vastava sissekandega kinnistusraamatusse. Sissekandes peab olema tähendatud usaldaja, kinnisvõla summa, protsendimäär ja teised kõrvalkohustused. Peale selle on lubatud sissekandesse eriti kokkulepped kapitali maksmise aja ja koha suhtes vastavalt

4) "olff op.cit. § 154.

sissekande avaldusele. Nõudmise sissekandmine, mille kindlustuseks kinnisvõlg seatud, ei ole lubatav, aga kui seda siiski on tehtud, siis on see kahjutu (ei tühista õigustoimingut).

Kinnisvõlg võib olla raamatu- või ürikkinnisvõlg. Selleks et kinnisvõlg tekiks raamatu kinnisvõlana, peab olema ära tähendatud nii kokkuleppes, kui kinnistusraamatu sissekandes, kinnisvõlakirja väljajätmine. Kahtluse korral tekib kinnisvõlg ürikkinnisvõlana. Kinnisvõlakirja jaoks rakendatakse vastavaid hüpoteekkirja sätteid.

Raamatukinnisvõla loovutamiseks peab olema kokkulepe ja sissekanne kinnistusraamatus. Ürikkinnisvõla loovutamiseks on tarvilik kinnisvõlakirja üleandmine ja kirjalik loovutusavaldus, või vastav sissekanne kinnistusraamatus. Planko loovutus, nagu see Preisi ja Mecklenburgi õiguses enne 1900 a. tuntud oli, on tänapäev lubamatu.

Usaldaja õigused on vastavad hüpoteegi eeskirjadele. Usaldaja võib: 1) enne maksu tähtpäeva oma

õiguste hädaohu korral, nõuda hädaohtu tekitava põhjuse kõrvaldamist, tähtpäeva määrata kinnisvara väärtuse tõstmiseks, või uue kinnisvõla välja andmist ja selle mittetäitmisel enne tähtpäeva kinnisvarast rahuldust saada; §§ 1133-1135; 2) pärast maksutähtpäeva koormatud kinnisvarast rahuldust saada sundtäideviimise läbi.

Maksmisele kuuluvuse aja määrab leping. Puudub aga see kokkuleppes, siis saab kapital sissenõutavaks omaniku või usaldaja ülesütlemisel 6 kuulise tähtaja möödumisel; § 1193. Ei ole protsentide maksmisele kuuluvuse aja kohta kokku lepitud, siis oletatakse aastaseid protsenditermineid.

Kinnisvõla maksmiseks tähtpäevaks ei ole omanik kohustatud, vaid ta on õigustatud; § 1142. Peale selle on tasumiseks õigustatud kõik need, kellel on hädaohustatud sundtäideviimise läbi õigus kinnisvarale, või keda ähvardab hädaoht omandit kaotada; § 1150. Kes oma õigusi teostab, võib kapitali ja kõrvalkohustusi kahtluse korral kinnisvara asukoha järgi kinnistusasutisse maksta; § 1194. Et

kinnisvara omanik maksmiseks ei ole kohustatud, siis ei või ta ka viivitusse sattuda, seega mittemaksmise korral tähtpäevaks ei ole tema kohustatud tasuma ei kahjutasu ega viivitusprotsente; ainult § 1146 tähendatud tagajärg tuleb siis esile, nimelt: usaldaja õigus saada sundtäideviimise teel protsentte kinnisvarast.

Omaniku vaided kinnisvõla vastu on mitmesugused, vastavalt sellele kas esimene usaldaja või hilisem kinnisvõla omandaja kinnisvõlga tõendab. Vaheldub omanik, siis ei ole uuel omanikul alati vaiet, mis tema eelkäijal oli. Näiteks: A seab oma kinnisvarale G kasuks kinnisvõla kustunud nõudmise kindlustuseks ja võõrandab sellejärel kinnisvara B-le, siis võib õigustamatult rikastumisvaiet G vastu esitada ikkagi A, mitte B.

Omaniku vaided esimese kinnisvõla usaldaja vastu lahenduvad ainult nende vahel olemasoleva õigusvahekorra alusel. Dilatoorne vaie on näiteks tähtaja pikenduse vaie poolte vahel olemasoleva lepingu alusel. Tähtsaim peremtoorne vaie on õigus-

tamatult rikastumine. See on kindlustus kinnisvõla juures nimelt siis antud, kui nõudmine, mille kindlustuseks on seatud kinnisvõlg, ei ole olemas või on kustunud, mitte aga siis, kui nõudmine maksev on, isiklik võlgnik aga vaide, vastuvaide või tasarvestuse õiguse omab. On usaldaja kinnisvõla omandanud lubamata toiminguga läbi, siis võib kahjukannatanud omanik kinnisvõla hagi vastu esitada vaide; § 858.

Kui esimene kinnisvõla usaldaja on kinnisvõla loovutanud, siis on kinnisvara omanikul kinnisvõla omandaja vastu: 1) kõik vaided, mis järelduvad vahenditult poolte vahel olemasolevast õigusvahekorra-
rast; 2) vaided, millised omanikul senise usaldaja vastu lubatud, neid küll vaid § 1157 raames, s.t. ainult siis, kui nad loovutajale tuntud, või kui nad ilmselt kinnistusraamatust olenevad.

Annab üle usaldaja üheaegselt kinnisvõlaga, ka kinnisvõla läbi kindlustatud nõudmise, siis peab tsessionar vaideid, mis nõudmise vastu sihitud,

enda suhtes tunnustama.

Kinnisvõla kustumise korral vabaneb kinnisvara kustunud kinnisvõla koormusest ja järgnevate kreditoride kinnistusraamatulised kohad nihkuvad kõrgemale, või kui teisi kreditore ei ole siis kinnisvara on täielikult koormusvaba.

Kustumise põhjused on toodud vastavates hüpooteegi kustumise §§-es. Kinnisvõlg kustub:⁵⁾ 1) kinnisvõla usaldaja ja kinnisvara omaniku sellekohase avalduse põhjal kinnistusametile (§ 1183), 2) usaldaja rahuldamise korral kinnisvarast (§ 1181). "Rahuldamisel kinnisvarast" tuleb mõista rahuldamist sundtäideviimise läbi, kas kinnisvara oksjonil müümise või sundvalitsemise teel, 3) kui kinnisvara on müüdnud oksjonil ühe usaldaja rahuldamiseks, siis kustuvad ka teised kinnisvõlad (ZVB § 52), 4) kaudsed kustumise põhjused on: kinnisvara omaniku kellelegi poolt, kas ebaõigest kinnisvõla kustutamisest ei teadnud (§ 892), kinnisvara täielik hävimine ja võõrandamine.

5) Wolff op.cit. § 141.

3. Ettenäitaja kinnisvõlg. 6)

BGB § 1195 järele võib kinnisvõlakirja ettenäitajale koostada. Ettenäitaja kinnisvõla instituut on senini vähe esinenud, sest suurte tööstusettevõtete laenuvajadused rahuldatakse hõlpsamini osavõlakirjade (Teilschuldverschreibungen) väljaandmisega ühes kindlustushüpoteebiga (1187), kui ettenäitaja kinnisvõlakirja väljaandmisega, mille juures usaldajal ei ole võimalik nõuet pöörata võlgniku koormisest vabale varale.

Ettenäitaja kinnisvõlg tekib: 1) ühepoolse omaniku avaldusega kinnistusasutisele; 2) sissekandega kinnistusraamatusse; §§ 1192, 1188. Õiguse tekitamiseks ei ole kinnisvõlakirja väljaandmine nõutav, seega kinnisvõlakiri ei ole konstitutiivne dokument.

Kinnisvõla või kinnisvõla osa kohta (GBO § 70) väljaantud kinnisvõlakiri on ettenäitaja paber, aga mitte ettenäitaja võlakiri (Inhaberschuldverschreibung); tema dokumenteerib asjaõigust ja eraldub

6) Wolff op.cit § 155.

seega kindlustushüpoteegi läbi tagatud ettenäitaja võlakirjast §§ 1187 jj. Ometi rakendatakse kinnisvõlakirja kohta siin vastavaid ettenäitaja võlakirja eeskirju:

- 1) kinnisvõlakiri tarvitab käibelevõtmiseks riiklikku luba. Puudub luba, siis on ettenäitaja kinnisvõlakiri tühine (§ 795), kuna kinnisvõlg ise, kui omaniku kinnisvõlg on seaduslikult tulenenud;
- 2) kinnisvõla usaldaja on igakordne kinnisvõlakirja omanik. Kirja omandamine toimub vallasvara õiguse järel, näit. üleandmise, iganemise läbi. Dereliktsioon teeb kinnisvõlakirja omanikutuks ja seega kinnisvõla subjekti vabaks;
- 3) kinnisvõlakirja ettenäitaja on legitimeeritud kui kinnisvõla usaldaja: tema võib kinnisvõlga omaniku vastu tagajärjekalt maksma panna; omaniku ja alamal järjestusastmetel seisvad usaldajad võivad oma maksmise õigust temale tagajärjekalt tarvitada; temale võib ülesöelda. Tema võib kinnistusasutuses kinnisvõla kohta käivaid nõudmisi esitada, ta võib - ka siis, kui ta omanik ei ole - kinnisvõlakirja

4. Võõras-kinnisvõlg ja omaniku-kinnisvõlg.

Omaniku-kinnisvõlg tekib võõrashüpoteegi üritusel, või muutub hiljem juba võõrashüpoteegina olemasolev koormus omaniku-kinnisvõlaks, nimelt siis, kui nõuet pole olemas, või kui see on kustunud; kuid sellega pole veel kinnisasja koormus tühine, vaid see moodustab omaniku-kinnisvõla (§§ 1163, 1177).

Omaniku kinnisvõlg võib aga ka ilma ühegi ühenduseta võõrashüpoteegiga tekkida. Siin on eraldatav kolm gruppi:

1) omaniku-kinnisvõlg tekib õigustoimingu kaudu (§ 1196).

Omanik võib sel viisil oma kinnisvara hõlpsasti mobiliseerida: luues omale väärtpaberi tagavaraks, võib tema juhtuval krediidivajadusel ilma pikemata seda realiseerida või pantida, lunastada ja jälle käiku lasta.

Omaniku kinnisvõla seadmiseks on vajalik omaniku vastav avaldus kinnistusametile, mille alusel

tehakse sissekanne kinnistusraamatusse. Sissekandes peab olema omanik nimeliselt nimetatud, sest omaniku kinnisvõlg ei ole samane igakordse kinnisvara omanikule kuuluva kinnisvõlaga.

Omaniku avaldus ja sissekanne moodustavad koos õigustoimingu - ühepoolse, asjaliku, käsutusõigustoimingu.

Omaniku kinnisvõla püstitamine on ühepoolne õigustoiming, koosnedes ühepoolsest tahteavaldusest ja avalikõiguslikust aktist.

Iga tahteavaldus, kui eraõigustoimingu teekoosseisu osa, on lahutatav omaniku sissekande palvest, kuigi ta väliselt võib sellega kokku langeda. Mõlematel on samad adressaadid, aga mitte sama sisu. Eraõiguslik tahteavaldus on avaldamine tahet, et omaniku-kinnisvõlg tekiks. Sissekande palve on avaldamine tahet, et omaniku kinnisvõlg sissekantaks. Üks on vormivabalt maksev, kuna teine vajab maksvuseks vormi (GBO §§ 29,30). Esimeseta ei või omaniku kinnisvõlg tekkida, teiseta ei pea omaniku kinnisvõlg sissekantama.

2) Omaniku-kinnisvõla püstitamine on asjalik toiming, s.t. tema mõjustab vahenditult asjaõiguse tekkimist.

Ta on käsutustoiming. Käsutatakse kinnisomandi üle. Käsutaja võib olla põhimõtteliselt omanik. Kinnistusraamatulise omaniku sellise õiguse jaoks on rakendatav § 185 sätted, nii et tema omanikuga kokkuleppe või confusio korral efektiivselt esile kerkib.

Selle vastu ei või kinnistusraamatuline omanik, kes oma omandit usub, kinnisvõlga, mis tema endale püstitab § 842 alusel omandada: niisugune kinnisvõlg oleks palju enam toimetult püstitatud ja ei jääks kui tõeline omaniku-kinnisvõlg püsima. Sureb omanik pärast sissekande avaldust, aga enne sissekannet, siis tekib sissekande läbi tema nimeline omaniku kinnisvõlg tema pärijatele, § 130 1.2,3. Piiratakse omandi kasutust avaldise ja sissekande vahe ajal (näit. konkurs), siis võib kõigist hoolimata poolvalmis käsutustoimingut sissekande läbi lõpule viia (§ 878).

2) võõrast kinnisvõlga konstitueerides tekib mööduvalt või kestvalt omaniku-kinnisvõlg, siis kui ürikkinnisvõlg on sissekantud, kinnisvõlakiri ise aga on veel üle andmata, s.t. omaniku käes; § 1163 1.2.

Selle vastu ei teki omaniku kinnisvõlg, kui võõraskinnisvõlg nõudmise kindlustuseks püstitakse, nõudmist aga ei ole, või ei ole veel tekkinud: sel juhul tekib palju enam võõraskinnisvõlg, kuigi õigusliku aluseta. Rakendatav ei ole § 1163 1. 1, mis sobib hüpoteegi aktsessoorse iseloomuga;

3) lõpuks muutub maksvalt püstitatud võõraskinnisvõlg hiljem omaniku kinnisvõlaks:

a) kui usaldaja temast loobub; loobumine toimub avaldise ja sissekande läbi; § 1168. Peremtoorne vaie kinnisvõla vastu annab omanikule pretensiooni loobumise peale; § 1169. Usaldaja loobumine kinnisvõla peale võib esineda ka pärast sundtäideviimisele asumist, näit. sundmüügist saadud raha jaotamisel. Sel juhul sissekanne kinnistusraamatusse ei

ole tarvilik. Kas kinnisvõlg kuulub sel juhul endisele omanikule, on vaieldav.

b) kui teadmata kinnisvõla usaldaja kaotab proklaami korras oma õiguse; §§ 1170, 1171;

c) kinnisvara omaniku ja kinnisvõla usaldaja kokkumisel (näit. pärimise korral); §§ 889;

d) on kinnisvõlg sissenõutav, siis võib omanik usaldajat rahuldada maksmise, tasaarvestamise või deponeerimise läbi; (§ 1142) millega omanik kinnisvõla omandab.

Kinnisvõla väljaostmine, mis seejärel tekitab omaniku kinnisvõla, ei ole samane kinnisvõla läbi kindlustatud nõudmise kustutamisega: kustub nõudmine siis jääb võõraskinnisvõlg püsima ja sel juhul ei ole rakendatav § 1163 l. 1.

Sageli küll langeb kinnisvõla lunastamisega kokku kindlustatud nõudmise kustutamine; nii, kui kinnisvara omanik usaldajat rahuldab, kustutatakse seejuures reeglipäraselt ka kinnisvõla läbi kindlustatud nõudmine. Kui aga võlgnik ei ole kinnisvara omanik ja usaldajat rahuldab, siis kuigi kaob

nõudmine jääb kinnisvõlg ikkagi usaldajale. Ta ei lähe võlgnikule ka siis üle, kui sel omaniku vastu kahjutasu nõue (§ 1164 ei ole rakendatav). Kas kinnisvõla loovutamise nõudmise peale sain võlgnik või omanik õigustatud on, oleneb sellest, kes kinnisvõla on püstitanud: on võlgnik, nagu enamasti, kinnisvõla püstitamisel kinnisvara omanik ja on tema sellejärelle kinnisvara võõrandanud, siis pärast võõrandamist usaldajat rahuldades on õigustatud seisukord endisel omanikul, mitte hilisemal omandajal. Ka omaniku ja võlgniku identsuse korral ületab kestvaõiguse kinnisvõlg nõudmise siis, kui see kolmandalt täidetakse või kustutuse läbi vaibub.

Kuigi omaniku-kinnisvõlg on ehtne kinnisvõlg, ahnab ta siiski nõrgemaid õigusi kui võõraskinnisvõlg, seda nimelt kahes suunas (§ 1197): 1) omanikul puudub õiguse sundtäideviimist nõuda; 2) tema õigus protsentide saamiseks piirdub vaid sundvalitsemise kestusega.

Intresse kandmine, protsendimäär, ülesütlemine, maksuaeg ja maksukoht lahendub võõraskinnisvõla kohta käivate eeskirjade järele, kui omaniku-kinnisvõlg

tekkis võõraskinnisvõla ajendil (§ 1177 l. 1 on maksev).

Sageli kohustub omanik järgnevatel järjestusastmetel seisvate usaldajate kasuks kokkumisel kinnisvõlga kustutama, milleks tehakse vastav märkus kinnistusraamatusse (§ 1179).

5. Rendisvõlg.

Rendisvõlg on kinnisvõla liik. Ta on § 1199 definitsiooni järele kinnisvara koormus raharendiga, s.o. reeglipäraselt jällesaabuvatel tähtpäevadel tuleb maksta kinnisvarast kindel rahasumma. Omanik ei ole maksmiseks kohustatud.

See definitsioon on liiga lai. Sellesse võib mahutada kinnisvõlad, mis raharendi koormuse sisaldavad aga siiski ei ole rendisvõlad, nimelt niisugused, millised amortisatsiooni renti rahuldavad, sest siin makstakse iga rendiosaga üks väljaostu summa osa ja rendiõiguslasel on § 1201 1.2 vastaselt õigus sellele osale. Nii ei ole Pärandusmaksu Seaduses § 38 (Erbschaftsteuer G. 22.VIII 1925) amortisatsioonirendi kindlustuseks rajatud kinnisvõlad veel rendisvõlad, kuigi need raharendi koormuse sisaldavad (Reichsheimstätten G. 10.V 1920. § 17 1. 2).

Varasemas Saksa õiguses oli rendisvõlg teadmata; tunti küll maarenti, kui reaalkoormust, mitte aga kui pandiõigust. BGB on rendisvõla sissevõtnud, sest

et põllumajanduslikes ringes tungiv soov esile ker-
kis rendisvõlga lubada, ühes arusaamisega välja-
kandva maa kapitaalkoormuse loomuvastasusest.

Bayeris muudeti vana õiguse "igavene raha" (Ewig-
geld) kui reaalkoormus rendisvõlaks (Übergangs G.
art.47). Muidu on see õiguse instituut vähe kasuta-
mist leidnud. Ta tuleb esile peaasjalikult testa-
mendi alusel legeritud elatisraha kindlustusena.

Rendisvõlg tekib kokkuleppe ja sissekande läbi.
Seejuures peab olema määratud kindlaks väljaostu
summa suurus, seda kinnistusraamatu sissekandesse
äratähendades; § 1199 l.2. Väljaostu summa suurus
ei ole seaduses piiratud. On isegi võimalik välja-
ostusummat mitmes suuruses kindlaks määrata, näit.
vastavalt sellele, kuidas väljaostmine enne või pä-
rast teatud ajamomenti kujuneb.

Väljaostuks on kinnisvara omanik õigustatud,
kuna rendiõiguslane ei või temalt seda nõuda. Seega
on rendisvõlg n.n. lonkav igavene raha (hinkendes
Ewiggeld). Ta on igavene raha niikaua kui kinnisvara

omanik väljaostu ei soovi. Just selle alalisuse tõttu pooldatakse seda instituuti põllumajanduslikes ringes.

Rendiõiguslane võib väljaostu nõuda kahel juhul:

- 1) kui kinnisvara seisukorra halvenemise läbi on rendikindlustus ohustatud, siis võib rendiõiguslane anda omanikule tähtaja hädaohu kõrvaldamiseks. Ei ole omanik tähtajaks hädaohu kõrvaldanud, võib rendiõiguslane nõuda väljaostusumma maksmist kinnisvarast; § 1201;
- 2) on kinnisvara omanik ülesöelnud, siis on siit peale rendiõiguslasel õigus väljaostmist nõuda; § 1202 l. 3.

Kinnisvara omanik võib ainult pärast ülesütlemist väljaosta. Ülesütlemise tähtaeg määratakse lepinguliselt ja ulatub kahtluse korral 6 kuule. Omaniku ülesütlemise õigust ei või lepinguliselt kõrvaldada, seda võib vaid niivõrd piirata, et omanik 30 a. pärast kuue kuulise tähtajaga võib ülesöelda. Rendisvõlga ei või seega kui mõlemapoolset igavest raha püstitada; § 1202.

Väljaostusumma maksmisel on samad tagajärjed kui hariliku kinnisvõla kapitali maksmisel; § 1202

1.2. Rendisvõlg võib seepärast muutuda omaniku-rendisvõlaks (mitte omaniku kinnisvõlaks).

On usaldaja väljaostusumma kinnisvarast sisse nõudnud, siis kustub rendisvõlg (§ 1181).

Peale selle kehtivad:

1) üksikute rendikohustuste kohta hüpoteegi protsentide eeskirjad. Nii: nelja aastane aegumine, §§ 1158, 1159 fraasid loovutamise üle, § 1119 printsiip, mille järele renti summa peale võib kõrgendada, mis väljaostusummast 5% moodustab, järgnevate kohtade kreditoride nõusolekut küsimata. Edasi kehtib siin kinnisvõla protsentide jaoks olev § 1197 1.2;

2) väljaostu summa enda jaoks kinnisvõla kapitali eeskirjad.

Rendisvõlg võib olla ürik- või raamatu-rendisvõlg; rendisvõlakiri võib olla nimeline või ettenäitajaline. Veel võib rendisvõlga liigitada võõras- ja omaniku-rendisvõlaks.

Rendisvõlg on ainult liik kinnisvõlast, mitte

aga liik reaalkoormusest. Esimesest silmapilgust võiks näida kui langeks raamatu-rendisvõlg reaalkoormuse mõistesse, kui oleks tema subjektiivne reaalkoormus raharendile (s.t. reeglipäraselt jälle-saabuvale rahasummale). Üksnes resultaadid mõlematel on erinevad:

- 1) reaalkoormuses vastutab, vähemalt kahtluse korral, (igakordne) kinnisvara omanik isiklikult tema omanikuks oleku ajal tähtpäeva saavutanud kohustuste eest (§ 1168);
- 2) ostetakse reaalkoormus välja, siis tema kustub ja järgneval kohal seisvad kreditorid nihkuvad kõrgemale. Rendisvõla väljaostmisel muutub aga rendisvõlg omaniku-rendisvõlaks;
- 3) rendisvõlga võib muuta leppeliselt järgnevatel kohtadel seisvate kreditoride nõusolekuta igal ajal kapitalkinnisvõlaks või hüpoteegiks; reaalkoormust ei või muuta isegi nende nõusolekul.

III. KINNISVÕLG ZGB JÄRELE.

1. Mõiste.

Kinnisvõlg on abstraktne kinnispandi liik, kus usaldajal on vaid teatud õigus kinnisasjale, nimelt õigus saada rahuldust kinnisasjast sundtäite korras, kuna omanik on õigustatud seda seega kõrvaldama, et maksab kindlal tähtajal usaldajale kinnisvõlas määratud rahasumma (art.793,794,847). Kinnisvõlga iseloomustavad seega kaks eritunnust: 1) abstraktsus, s.t. ta ei ole ära rippuv mingisugusest õigussuhetest⁷⁾; 2) usaldajal on vaid õigus asjale, s.t. tal ei saa olla nõudmist asja omaniku vastu.

Kui BGB hoidub kinnisvõla definitsioonis (§ 1191) ja järgnevais §§-s sõna "Forderung" esiletoomisest, siis ZGB-s art.847-874 on selle tarvitamine nagu enesest mõistetav. Art.847 defineerib

7) Rääkides kinnisvõla juures nõudmisest ja kohustusest, usaldajast ja võlgnikust, siis on siin vaid oletatud õigussuhet, millele kinnisvõlg võib olla kindlustuseks.

kinnisvõlga:

I 1. Durch die Gült wird eine Forderung als Grundlast auf ein Grundstück gelegt. III 1. Die Forderung besteht ohne jede persönliche Haftbarkeit des Schuldners, und ein Schuldgrund wird nicht angeführt. Millest järeldub:

I **kinnisvõlg** = nõudmine = kinniskoormus.

III "nõudmine" = nõudmine - (isiklik vastutus + võlapõhjus).

Seega ei esine siin sõna "Forderung" tema hari-likus tähenduses nagu obligatsiooni õiguses, vaid tähendab just teatud õigust asjale.

2. Kinnisvõla tekkimine.8)

a) Eeldused. Kinnistusraamatusse sissekantud kinnisvaradest on koormatavad kinnisvõlaga vaid põllumajanduslikud kinnisvarad, elumajad ja ehitusmaa-alad (art. 847). Kinnisvara väärtus peab olema vastav koormuse suurusele, millede suhe on art.848 kindlaks määratud. (erinevalt BGB-st, kus kinnisvara koormamist ei ole piiratud). Teiseks peab olema kinnisvara omaniku tahe kinnisvõla seadmiseks. Oma tahet avaldab omanik sissekande tegemiseks kinnistusraamatusse vastava sooviavaldusena (kui kinnisvõlg seatakse omaniku- või esitaja-kinnisvõlana), või kokkuleppena usaldajaga (art. 799). Kinnistusametis registreeritakse sooviavaldus ja varustatakse sissetuleku kuupäeva templi jäljendiga. Enne sissekande tegemist peab kinnistusraamatu ametnik teostama kontrolli nii formaalses kui ka materjaalses mõttes, s.t.: 1) ta peab kontrollima, kas avaldis või kokkulepe, mis esitatud sissekande tegemiseks, on vormiliselt õieti koostatud ja 2) teostama materjaalset kontrolli - valvama selle järele, et

8) Gemü. Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch. Bd. IV. Abt. II. Nr. 960.

kinnisvara ei koormataks üle seaduses lubatud väärtuse osa, milleks peab ettevõetama kinnisvara hindamine. Hindamise eeskirjad antakse kantoni õiguses, kuna kantonid on selles vastutavad, et hindamine teostuks õiglaselt ja tarviliku hoolsusega (art. 848, 849).

b) Sissekanne. Kinnistusraamatu ametnik olles teostanud kontrolli, teeb vastava avaldise põhjal²⁾ sissekande kinnistusraamatusse. Sissekanne avaldab juba enne kinnis-võlakirja väljaandmist kõiki neid kinnisvõlalisi toimeid, milliseid seadus ei ole siidunud kinnisvõlakirja väljaandmise ja liiklusega (art. 856 ja komment.). Sissekandes peab olema ära tähendatud: 1) et püstitakse nimelt kinnisvõlg; 2) usaldaja nimi, väljaarvatud kui kinnisvõlg on esitajaline; 3) väljaostu summa ja % määr; 4) esimusaste 9) ja 5) sissekande kuupäev. Kui on seatud

9) Kinnistusraamatusse sissekantud pandiõigused rahuldatakse sundmüügi korral esimusastme kohtade järjekorras. Esimusastme koha määrajaks on sissekande avaldise kinnistusametisse saabumise kuupäev (art. 972). Seega ZGB-s lähtutakse esimusastme määramisel daatum-süsteemist, vastandina BGB-le, kus on mõõduandev locus-süsteem. (vt. Ilus. Piiratud asjaõigused omale asjale lk. 99).

volitaja usaldaja ja omaniku huvide kaitseks, siis peab ka voliniku nimi olema sissekandesse äratähendatud (art. 860). Sissekandes võib olla kindlaks määratud ka maksukoht (art.861).

Sissekanne ei või sisaldada tingimusi ega vastukohustusi, samuti seda põhjust milleks kinnisvõlg seatakse, kuna kinnisvõla seadmisega kustutakse võlvahekord, mis oli kinnisvõla aluseks, uuendamise läbi (art.854,855).

c) Kinnisvõlakiri (Pänditiitel)¹⁰⁾. Peale sissekannet kinnistusraamatusse antakse alati välja kinnisvõlakiri (art.856). Kinnistusraamatu juhataja võib kinnisvõlakirja väljaanda usaldajale või selle volinikule ainult kinnisvara omaniku sõnaselgel loal (art. 857).

Kinnisvõlakiri on: 1) samuti kui sissekanne, õigust tõendav dokument; 2) väärtpaber - üleskirjutatud õiguste kandja. Võlakirja usaldajale väljaandmine on obligatoorne (vastandina BGB § 1116 II 1). Pooled ei või lepinguga seda teisiti korraldada. Kui omanik ei taha kinnisvõlakirja

¹⁰⁾ Gmtr op.cit.lk. 980.

väljaandmist, siis peab ta nõudma sissekande kustutamist. Kinnisvõlakirja vorm määratakse kindlaks Liidunõukogu poolt (art.856), kuid sisuliselt peab kinnisvõlakiri vastama kinnistusraamatu sissekandele, mida tuleb järeldada art.867-st, kus on öeldud: kui kinnisvõlakirja sõnastus ei ole vastav sissekande sõnastusele või sissekannet ei ole tehtud, siis on mõõduandev kinnistusraamat, kuna selle läbi kahjusajal on kinnistusraamatu eeskirjade järele kahjutasu nõude õigus. Peale kinnistusraamatu vastava ametniku allkirja on vajalik kinnisvõlakirjal veel ühe kantoni õigusega määratud kõrgema ametniku allkiri (art. 857), kes peab enne allakirjutamist võrdlema sissekande ja kinnisvõlakirja teksti.

Kinnisvõlakirjas peab olema äratähendatud: väljaostu summa, kinnisvara omanik, usaldaja, volinik (kui teda on), % ja väljaostmise eeskirjad, koormatud kinnisvara ja sellel lasuvad koormused (servituudid, kinniskoormused, tühjad kohad ja eelmärkused).

K Kinnisvõlakirjas võib olla näidatud usaldajana kindel isik või dokumendi liiklusotstarbekusele vastavalt iga selle ettenäitaja (esitaja). Teda võib välja anda ka kinnisvara omaniku enda nimele (art. 859). Sellepärast võib kinnisvõlakirja ja kinnisvõlga liigitada vastavalt BGB-le: võõras-, omaniku- ja ettenäitaja kinnisvõlaks. Ettenäitaja kinnisvõlakiri on ettenäitaja-paber OR art. 846 j.j. ja ZGB art. 935 mõttes. Ettenäitaja paberi liiklemine toimub vallasvara eeskirjade järele, sellepärast ei ole nõuetav tema üleandmisel üleandmise pealkiri.

Kinnisvõlakirjale võib olla juurde lisatud ku-
pong % vastu võtmiseks (art.861).

3. Usaldaja õigused:

- 1) Usaldajal on igal juhul õigus kinnisvõlakirja saamiseks, seda õigust ei saa isegi kokkuleppega kõrvaldada;
- 2) Kinnisvõla väljaostmist võib usaldaja nõuda ainult art.797 ettenähtud juhul: a) kui koormatud kinnisvara tükeldatakse ja seeläbi usaldaja on tunduvalt kahjustatud; b) kui omanik kinnisvara väärtust vähendab ja ei anna asemele teist kindlustust; c) kui omanik ei tasunud 3 a. jooksul kinnisvõla protsente;
- 3) Ei ole omanik kolme aasta jooksul kinnisvõla protsente tasunud, siis on järgneva aja eest usaldaja õigustatud protsente nõudma omanikult endalt kui isiklikult vastutajalt (art.851 III l.,818);
- 4) Usaldaja võib loobuda kinnisvõlast (art.852);
- 5) Ta võib tugeineda täiel määral kinnistusraamatu sissekande või kinnisvõlakirja sõnastusele ilma et tarvitseks kahju karta sissekandmata õigustest (art.865,866).
- 6) On kinnisvõlakirja sõnastus erinev sissekande sõnastusest, siis on mõõduandev kinnistusraamatu

sissekanne. Kui usaldajale on selle läbi kahju tekkinud, siis on ta kahjutasu nõude õigus kinnistusraamatu eeskirjade järelle (art.867);

7) Ta võib kinnisvõlga seoses kinnisvõlakirjaga võõrandada, pantida või maksmiseks esitada. Reservatsioonid jäävad need õigused siis kui on käimas kinnisvõlakirja maksvusetuks tunnustamise menetlus, või kui võlakirja ei ole üldse veel väljaantud (art.868). Kinnisvõla edasiandmisel on vajalik kinnisvõlakirja üleandmine omandajale ja kui kinnisvõlakiri on nimeline, siis peab sellele tehtama vastav pealdis (art.869). Kinnistusraamatusse märkuse tegemine ei ole vajalik.

8) Tal on õigus nõuda kinnisvõlakirja või % kupongi maksvusetuks tunnustamist¹¹⁾, kui need on kaotsi läinud või kustutuskavatsuseta hävitatud. Maksvusetuks tunnustamine sünnib kohtuniku läbi, kes

11) Peale usaldaja võib maksvusetuks tunnustamist nõuda: kasutusvaldaja, hoiulevõtja, volinik või võlgnik. Art 851 alusel õn viimane alati kinnisvara omanik.

kohustab pärast seda võlgnikku maksma, või kui k. võlakiri või kupong ei olnud veel tähtpäeva saavutanud, siis antakse välja usaldajale uus k. võlakiri või kupong. Maksvusetuks tunnustamine järgneb ühes ülesütlemisega aasta peale ettenäitaja paberi amortisatsiooni eeskirjade järele (art.870).

4. Omaniku õigused:

- 1) Omanikuõ on õigus vastavale kinnisvarale, kinnisvõlga püstitada kas ühekülgse sooviavalduse või kui kinnisvõlg püstitatakse tagatisena siis vastava kokkuleppe esitamisega kinnistusametile (art.847, 851 I 1; 857 III 1.);
- 2) Ta võib iga kuue aasta perioodi lõpul ühe aastase eelneva ülesütlemisega kinnisvõlga väljaosta, ka siis kui see on seatud lepinguga ülesütlematult pikema aja peale (art.850);
- 3) Kinnisvõla täielikul väljaostmisel peab usaldaja omanikule kinnisvõlakirja maksvalt üleandma (art.873);
- 4) Ta on õigustatud makseid sammama usaldaja elukohas või kinnisvõlakirjas määratud kohas; kui aga usaldaja elukoht ei ole teada, või omanikul usaldaja elukohas maksmine on kahjudega seotud, siis on omanik õigustatud neid deponeerima vastavasse asutusse oma elukoha või usaldaja endise elukoha järele; kui kinnisvõlakirjale on juurde lisatud % kupong, siis, erinevalt ülaltoodust, on %%

maksmine tagajärjekas ainult kupongi ettenäitajale (art.861);

5) Kinnisvõlakirja üleandmisel võib omanik % ja annuiteete, millede jaoks ei ole kuponge, senisele usaldajale sammata, kui temale varem ei ole teatatud üleandmisest. Kapitali makseid võib tema tagajärjekalt sammata ainult sellele, kes temale maksmise momendil ennast usaldajana tõendab (art.862);

6) Omanik võib nõuda äramakstud kinnisvõlakirja maksvusetuks tunnustamist, kui see on teadmatult kaotatud (art.870);

7) Ta võib nõuda usaldaja väljakutsumist kohtu läbi, kui usaldaja on 10.a. jooksul tundmata ja % ei ole nõutud; ei anna see tagajärgi, siis tunnustatakse kinnisvõlakiri maksvusetuks (art.871);

8) Ei ole ühtegi usaldajat olemas, võibloobub usaldaja pandiõigusest, siis on omanikul õigus: sissekannet kustutada või püsima jätta. Ta on õigustatud võlakirja edasi kasustama (art.863); kinnisvõla kustutamise korral peab kinnisvõlakiri olema maksvuse kaotanud või kohtuniku läbi maks-

vusetuks tunnustatud (art.864);

9) Omanik võib vaideid esitada, millised aga peavad tugenema sissekandele või kinnisv. kirjale, või mis tal usaldaja vastu isiklikult on (art.872);

10) Leiab aset õigusvahekorras muudatus, nagu võla äramaksmine, võlakergendus või pandist vabastamine, siis on omanikul õigus neid kinnistusraamatusse sissekanda, mille järele tehakse ka vastav märkus võlakirjale. Ilma sissekandeta võib iga hääsusuline kinnisvõlakirja omandaja muutuse toimet enda suhtes maksvusetuks lugeda (art.874).

5. Kinnisvõla kustutamine.

Kinnisvõlg kustub: 12)

1) sissekande kustutamisega kinnistusraamatust.

Legitimeeritud kustutamist nõudma on võlakirja ettenäitaja, kes ennast usaldajana tõendab. Kustutamise eelduseks on kinnisvõlakirja maksvusetuks tunnustamine (art.864), kuna kinnisvõlast loobumine ilma panditiitli maksvusetuks tunnistuseta ei anna eeldusi sissekande kustutamiseks. Maksvusetuks tunnistamine toimub kas kohtu korras või usaldaja nõudmisel kinnistusametis, kus vastava pealdise tegemisega kinnisvõlakirjale ja selle katki lõikamise või perforeerimisega kinnisvõlakiri kaotab maksvuse. 13)

Kuna art.864 alusel peab usaldaja kinnisvõla väljaostmisel panditiitli omanikule maksvalt tagasi andma, siis on kõige selle juurde nõutav veel omaniku nõusolek.

Erandina ülaltoodust on sissekande kustutamine koormatud kinnisvara müümisel sundkorras. Siis võidakse sissekannet kustutada k. vara müügist saadud

12) Gmür op.cit.lk.717.

13) Gmür op.cit.lk.1006.

summa pankka deponeerimise kviitungi esitamisel, kuna maksvuse kaotanud kinnisvõlakirja esitamine ei ole sealjuures nõutav;

2) kui kinnisvara täielikult hävib;

3) ekspropriatsioon korral, mis erinevalt on korraldatud kantonite ja Liidu eeskirjadega (art.801).

Kinnisvara omariüks. Erinevalt EGB-st ei teki siin omaniku kinnisvõlg pandiõiguse ürelangemisel, vaid pandi koht jääb vabaks, kuna EGB on suuts võinud kindlata kohtade säilimist (art.814).

Kinnisvõlg saab teatava õiguse saajale. Selle õiguse formaalne kuju on kinnisvõlakiri, kui võltpaber. Omaniku kinnisvõlakirja juures on alvane objekttiivne võlavahetaja, kuna subjektiivne võlavahetaja langeb ära. On aga kinnisvõlakirja juures võimalik ka objektivne kui subjektiivne võlavahetaja. Kinnisvõlakirja võib samuti käsutada nagu harilikku kinnisvõlakirja: teda võib müüa, kinkida, pandida jne.

6. Omaniku kinnisvõlg.

Omaniku kinnisvõlg tekib: 14)

- 1) otseselt: kui omanik kinnisvõla oma nimele või ettenäitajale püstitab (859);
- 2) kaudselt seeläbi, et kinnisvara omanik omandab tema kinnisvaral lasuva kinnisvõla seniselt võltsajalt (art.863,873), või saab usaldaja koormatud kinnisvara omanikuks. Erinevalt BGB-st ei teki siin omaniku kinnisvõlg pandiõiguse äralangemisel, vaid pandi koht jääb vabaks, kuna ZGB on omaks võtnud kindlate kohtade süsteemi (art.814).

Kinnisvõlg annab teatava õiguse asjale. Selle õiguse formaalne kuju on kinnisvõlakiri, kui väärt-paber. Omaniku kinnisvõlakirja juures on olemas objektiivne võlavahekord, kuna subjektiivne võlavahekord langeb ära. On aga kinnisvõlakirja juures olemas nii objektiivne kui subjektiivne võlavahekord, siis on ta tõeline kinnisvõlg. Omaniku kinnisvõlakirja võib samuti käsutada nagu harilikku kinnisvõlakirja: teda võib müüa, kinkida, pantidajne.

14) Gmür op.cit.lk.986.

Erinevus seisab aga tema toimes sundtäideviimise korral, nimelt ei luba art.815 sel juhul arvestada omaniku kinnisvõlga ja omanik ei saa kinnisvara sundmüügist saadud summast kinnisvõlakirja alusel midagi (BGB sisaldab ainukesed kitsendused omaniku kinnisvõla kohta § 1197-s).

Kasustatud teoste loend.

1. Das Bürgerliche Gesetzbuch. Bd. III. Sachenrecht.
Bearbeitet v. Dr. Busch-Schliewen. Berlin-Leipzig, 1929.
2. Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.
Herausgegeben v. M. Gmür. Bd. IV. Sachenrecht. Abt. II
v. H. Leemann. Bern, 1925.
3. Wolff, M. Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. Bd. III:
Das Sachenrecht. Marburg, 1932.
4. Ilus, E. Piiratud asjaõigused omale asjale.
Tartus, 1939.
5. Grünthal, T. Pandiõiguse arengust... Tartus, 1936.
6. Meyer, E. Schuldbrief u. Gült. Zürich, 1905.