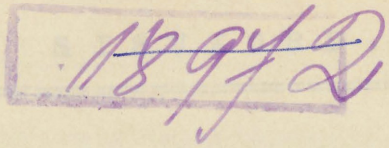


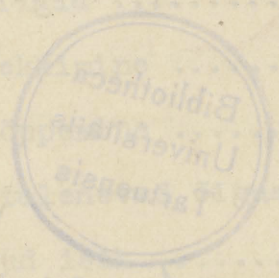
*Diplomant  
rektor  
20.5.40*

Diplomitöö  
392249

E. V.  
TARTU ÜLIKOOLI  
DIPLOMISTEADUSKOND  
18. märil 1940  
N. 66  
TARTU

*A* 

M A A S U N N I S E D .



Aleksander L o o r i t s ,  
stud.iur., matr.nr. 13373.

N Ö M M E 1940

*Lej. jur. def. V. 40 r*

# S I S U K O R D .

1. Burovski, V., Die Grundbesitzverhältnisse in den russischen Gouvernien	Ik.
Kasustatud materjalid .....	1
Sissejuhatus .....	3
I. Mõiste .....	8
II. Maasunniste liigid .....	25
III. Maasunniste tekkimine .....	31
IV. Maasunniste lõppemine .....	37
V. Maasunnisest tulenevad õigussuhted:	45
1. Õigustatud isik .....	45
2. Kohustatud isik .....	47
3. Maasunnise valdus ja kaitse .....	56
VI. Järeldmärkmed .....	62

K a s u s t a t u d   m a t e r j a l i d.

1. Bukovski, V., Svod graždanskih uzakonenii gubernii pribaltiiskih s prodolženijem 1912 - 1914 gg.i s rasjasnenijami. Tom I i II. Riga, 1914 g.
2. Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz. Vom 18. August 1896. Berlin, 1909.
3. Eesti rahva ajalugu. Toimetanud J. Libe, A.Oinas, H. Sepp, J. Vasar, Köide I. Tartu, 1932.
4. Erdmann, C., System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland. Bd. II: Sachenrecht. Riga, 1891.
5. Keetman, E., Reallasten. Rechtsvergleichendes Handwörterbuch für das Zivil- und Handelsrecht des In- und Auslandes. Hrsg. von Dr. Franz Schlegelberger etc. Bd. V, Berlin, 1936, lk.725-736.
6. Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. XII. 1907. Bern, 1908.
7. Tjutrumov, J.M., Graždanskoe pravo. Jurjev, 1922.

8. Tsiviilseadustiku eelnõu Vabariigi Valitsuse poolt 11. detsembril 1939.a. Riigikogule esitatud kujul.
9. Ustav graždanskago sudoproizvodstva (Svod zakonov t. XVI č. 1, izd. 1914 goda). Tartu (Jurjev), 1923 g.

Keskajaste õiguses kujunes rida s i g u s -  
s u h t e i d , mille sisuks oli mitmesuguste kohus-  
tuste sammuline teatud kindla maafüüsi omaniku või  
valdaja poolt.

Nende õigussuhete väljaarendemises mängis  
silmapaistvat osa avalik õigus, mis igasugusele  
maksu ja muud avalikku kohustust pidi sisu-  
valdusega. Nendes olles nende kohustuste täitmise  
tõhusat ja sobivat kindlustusvahendit.<sup>1)</sup>

Päide niisugust sidet lüüa ühelt poolt mak-  
sude ja kohustuste, ning teiselt poolt see vahel,  
on tihedalt seotud ja loogiline: 1) oli ju see  
tähtsaimaks õigussuhete aluseks, objektiks,

1) Vrd. E. Bräutigam, System des Privatrechts der  
Gemeinwesen Liv-, Est- und Curlands, II:  
Sachenrecht, Riga, 1891, lk. 509

M A A S U N N I S E D .

=====

S i s s e j u h a t u s .

Keskaegses õiguses kujunes rida õ i g u s -  
s u h t e i d , mille sisuks oli mitmesuguste kohus-  
tuste sammamine teatud kindla maatüki omaniku või  
valdaja poolt.

Nende õigussuhete väljaarendamises mängis  
silmapaistvat osa avalik õigus, mis igasuguseid  
makse ja muid avalikke kohustusi püüdis siduda maa-  
valdusega, nähes selles nende kohustuste täitmise  
tõhusat ja sobivat kindlustusvahendit.<sup>1)</sup>

Püüe niisugust sidet luua ühelt poolt mak-  
sude ja kohustiste, ning teiselt poolt maa vahel,  
on täiesti arusaadav ja loogiline: 1) oli ju maa  
tähtsaimaks elu ülespidamise allikaks, objektiks,

---

1) Vrd. C. Erdmann, System des Privatrechts der  
Ostseeprovinzen Liv., Est- und Curland. Bd. II:  
Sachenrecht. Riga, 1891, lk. 509

mis vahetut tulu andis, 2) oli maa areaal, mis teatud isiku kasutuses oli, tema jõukuse mõõdupuuks - seega ka tema kandevõime määritlejaks mitmesuguste kohustuste kandmisel.

Ka praeguse Eesti Vabariigi maa-alal tegeliku elu vajadusist ettekirjutatuna ja eriti germaani õiguse eeskujul kujunes keskajal samasugune vaade ja tehti samad järeldused kui germaani maades: loendamatud rahalised, isiklikud ja naturaalkohustused seoti peagu eranditult maavaldusega.

Nii - kümnismaks ja vahest seda asendav nn.hinnusmaks (möödumaks), maaraha, vakuspidude maksud, nn. jaosemaksud (perseelid), maksud kirikute- ja kirikuteenijate ülespidamiseks, hiljem maksud palgalise sõjaväe ülespidamise kulude katteks jne.jne., samuti maakaitse-, teedetegemise-, kirikute ehitamise, voori- jne.jne.kohustused - kõik need olid seotud maaga, maavaldusega. Ainult vähesed isikumaksud ja kohustused (talgud) lasusid isikul kui niisugusel, mitte maal. Sealjuures - kui XIII-XIV sajandil maksualuse ühikuna esines peamiselt vakus, vakuskogukond - seega rohkem isikuline maksuühik, -

siis XVI sajandil tavalise maksualuse ühikuna omandab ühe suuremat tähtsust a d r a m a või sellega mõõdetav-hinnatav t a l u.<sup>2)</sup> Ka rängim kohustus - t e o k o h u s t u s lasub formaalselt talupoja maal, mitte isikul ja selle jaotus toimus üldiselt samuti adramaade alusel.<sup>3)</sup>

Kuid ka eraõiguse alal, kus keskajal valitsevate vaadete järgi raha laenutamine protsentide vastu oli keelatud, hakati kapitalide rakendamiseks sissetuleku allikana otsima väljapääsu selliste õigussuhete kaudu. Niisugune väljapääs leiti nn.rendi- ehk tuluostu (Rentenkauf) tehingute näol, kus teatud rahasumma vastu omandati põline tulu- saamise õigus teatud maatüki saagist, sissetulekust.<sup>4)</sup> Sellest kujunes keskajal üks levinumaid maasunniseid, mis ka meie kodumaal väga laialdast tarvitamist leidis ja mis alles hüpoteegiõiguse

- 
- 2) Vrd.: J.Vasar, Eestlaste ühiskondlik liigestus orduaaja lõpul. Maksukoormised. Eesti rahva ajalugu. Toimetanud J. Libe, A. Oinas, H. Sepp, J. Vasar. Kõide I. Tartu, 1932, lk. 457-460
- 3) Vrd.: J. Vasar, Mõisade ja teoorjuse tekkimine. Eesti rahva ajalugu, op.cit., lk. 469 j. j.
- 4) Vrd. C. Erdmann, op.cit., lk. 509

tekkimisel ja arenemisel oma otstarbe kaotas ja tarvitusest kadus.

Kõiki selliseid, nii era- kui ka avalikõiguslikke õigussuhteid tavatsetakse tähistada üldise nimetusega **re a a l k o o r m a t i s e d** ehk koormised (die Reallast, pozemelnaja povinnost) ehk praegusel ajal ka **ma a s u n n i s e d**. Viimane nimetus tundub kõige sobivamana, sest vihjab otsekohe niisuguste koormiste ehk sunniste seosele maaga.

Niisugused reaalkoormatiseid ehk maasunniseid arenesid keskajal igalpool, kus maa allus nn. feodaalkorrale <sup>5)</sup> ja juba sel lihtsal põhjusel, et vassall sai läänihärralt maa kasustamiseks ja võttis selle eest enesele teatud kohustused, millede ulatus olenes maa-ala suurusest ja millede täitmise eest vastutas ta esmajoonel lääniks saadud maaga ja sellest saadud saadustega. Et täitnud ta oma kohustusi, võeti temalt lään.

---

5) E. Keetman, Reallasten. Rechtsvergleichendes Handwörterbuch für das Zivil- und Handelsrecht des In- und Auslandes. Hrsg. von Dr. Dr. Franz Schlegelberger. Bd. V. Berlin 1936, lk. 725.

Alles prantsuse revolutsioonist alates eraldusid kaks õiguspiirkonda. Aastal 1789 Prantsuse Rahvuskogu otsustas täielikult purustada feodaalkorra ja kaotada sellel põhjenevad maasunnised - osalt ilma kahjutasuta, osalt väljaostu teel. Hiljem keelati maade koormamine maasunnistega ja muudeti niisugused õigussuhted puhtisiklikeks vahekorriks. Sellest ajast on Prantsusmaal, samuti maades, mille õiguse kujundamisel on käidud Code civil'i järgedes, maa koormamine maasunnistega võimatu.<sup>6)</sup>

Saksa õiguspiirkonnas (Šveits, Austria, Balti riigid jne.) püsivad aga maasunnised edasi ja on omandanud üldjoontes igal pool enam-vähem ühtlase ilme.

Aegade jooksul on see instituut oma avalik-õigusliku iseloomu kaotanud ja omandanud puhttsiviilõigusliku ilme.

---

6) Vrd. E. Keetman, op.cit., lk. 725

I. M Õ I S T E .

Nagu algul nimetatud, on maasunniste sisuks mitmesuguste kohustuste sooritamise kindla maatüki omaniku või valdaja poolt.

Balti Eraseaduse (BES) § 1297 järgi nimetatakse maasunniseks kinnisasjal lasuvat kohustust alatiselt sooritada teatud rahalisi, naturaali- või isiklike sammeid.

Tsiviilseadustiku 1939a.eelnõu (TS) ei anna otsest maasunnise definitsiooni, vaid § 1113 määrab, et kinnisasja (või ka selle kaasomandis olevat murdosa / § 1123 II/) võidakse koormata sel viisil, et sellele, kelle kasuks see reaalkoormatis seatud, peab teostatama korduvaid sooritusi kinnisasjast rahas, naturas või tegudes.

Täpselt samaselt määritleb maasunnist (Real-  
last) ka Saksa tsiviilseadustiku - BGB § 1105, kuna  
Šveitsi tsiviilseadustiku - ZGB järgi on m a a -  
s u n n i s (Grundlast) m a a t ü k i i g a -  
k o r d s e o m a n i k u k o h u s t u s, tea-  
tud sammeks selleks õigustatule, m i l l e e e s t  
t e m a v a s t u t a b a i n u l t m a a -  
t ü k i g a (ZGB art.782).

Maasunnise mõiste tuvastamisele asudes  
tõusetub kõigepealt küsimus, missugune koht kuu-  
lub sellele instituudile tsiviilõiguse süsteemis.

Nagu teada, on tsiviilõiguse süsteeme õige  
mitu, kuid pea eranditult esineb igas süsteemis  
jaotus üld- ja eriosaks, kus juures viimane oma-  
korda jaguneb ühes või teises järjestuses asja-,  
võla- ehk kohustus-, perekonna- ja pärandusõigu-  
seks. On pikemata selge, et maasunniste instituut  
ei saa kuuluda ei perekonna- ega pärandusõigusesse.  
Vaatleme sellepärast selle kuulumise võimalust  
asja- või võla- ehk kohustusõigusesse.

Asjaõigust iseloomustab alati o t s e n e ,  
v a h e t u s u h e, side isiku ja asja vahel. Tea-

tud isik on ainuõigustatud asja mõjustamiseks, kõrvaldades sellest k õ i k i teisi. Ühe isiku õigusele vastab k õ i k i d e teiste isikute kohustus respekteerida seda õigust. See on seega a b s o l u u t n e õ i g u s . Näit. omanik võib vallata, kasustada ja käsustada oma asja, muidugi seadustega kindlaks määratud piirides, ja keegi ei tohi teda selles takistada. Iga õigusrikke puhul kolmandate isikute poolt leiab omanik kohtulikku kaitset reaalhagi (actio in rem) näol.

Üldtunnustust on leidnud asjaõiguste jaotus o m a n d i õ i g u s e k s j a p i i r a t u d a s j a õ i g u s t e k s (ehk ka õigusteks võõrale asjale).

Kohustus- ehk võlaõiguse juures isik ei suhtu vahetult asjasse, vaid kaudselt. Õigustatud isikul on ainult õigus teise isiku tegevusele. Kohustusõiguslike vahekordate juures ühe isiku õigusele vastab t e a t u d k i n d l a teise isiku kohustus. Kohtulikku <sup>a</sup>kaitset võib õigustatud isik leida ainult teatud teise isiku, kohustatud isiku vastu.

Maasunniste kõigi eelpool toodud määrit-  
luste järgi õigustatud isiku õigused on seotud  
maaga, k o h u s t u s l a s u b k i n n i s -  
a s j a l v õ i s o o r i t u s i t e o s t a -  
t a k s e k i n n i s a s j a s t . Ei ole olu-  
line, kes on kinnisasja omanik; kohustatud isi-  
kuks on koormatud kinnisasja igakordne omanik,  
sõltumatult sellest, kas vastava reaalkoormise  
seadmisest võttis osa ta ise või eelmine omanik,  
kas ta on viimase õigusjärglane või omandas kin-  
nisvara igamise teel, kas ta kokkuleppel eelmise  
omanikuga võttis selle vastavad kohustused endale  
või mitte. Selles ilmneb maasunniste a s j a -  
õ i g u s l i k i s e l o o m .<sup>7)</sup>

Teisest küljest õigustatud isiku suhe maa-  
tükki, kinnisajasse ei ole mitte vahetu, ta ei

---

7) Vrd. J.M.Tjutrjumov, Graždanskoe pravo.  
Jurjev, 1922, lk.184, samuti V.Bukovski,  
Svod graždanskih uzakonenii gubernii pri-  
baltiiskih s prodolženijem 1912-1914 gg.  
i s rasjasnenijami. Tom I.Riga, 1914 g.  
§ 1297 seletus -a, lk.518

saa vahetult seda mõjustada, saab vaid nõuda selle omanikult teatud kindlaid sooritusi, sammeid. Maa-sunnise objektiks on seega mitmesuguste kohustuste sooritamine, mingi kindel tegevus, toiming, milline asjaolu annab sellele instituudile kohustusõiguslikus iseloomu.<sup>8)</sup> Siinkohal olgu aga veel kord alla kriipsutatud, et kohustatud pooleks ei ole mingi kindel isik, nagu see on kohustusõiguses, vaid teatud kinnisasja igakordne omanik.

Niisugune maasunniste kahepaikne või segaiseloom on õigusteaduslikus kirjanduses põhjustanud tõsisaid vaidlusi nende juridilise loomu kohta: ühed õigusteadlased (Dunker) loevad neid piiratud asjaõiguseks, teised (Erdmann, Stobbe) arvavad kohustusõiguse hulka, kuna kolmandad (Wächter, Unger) eraldavad õiguse enda - nõuda teatud kohustuste täitmist - sellest õigusest tulenevate üksaikut kohustuste täitmisest, mille sooritamine lasub maaomanikul, kusjuures asjaõiguslik iseloom omistatakse ainult sellele õigusele

---

8) Vrd. J. M. Tjutrjumov, op.cit., lk. 184, samuti V. Bukovski, op.cit., lk. 518

endale tervikuna.<sup>9)</sup>

Enamik vaidlejaid kaldub maasunniste paigutamisele asjaõiguste hulka, kuna kolmas vaade, kui kunstlikult ülesehitatud ei ole erilist tähelepanu leidnud.

Asjaõigusliku iseloomu põhjenduseks tuuakse tavaliselt järgmised asjaolud:<sup>10)</sup>

- 1) Maasunnis lasub maatükil, kinnisasjal ja koor-mab seda igas selle osas, vaatamata sellele, kelle omandisse ta kuulub;
- 2) maatükk, kinnisasi on püsiv, kuna kohustusi sooritavad isikud on alatiselt vahelduvad ja nende vaheldumisel ei ole mingit tähtsust kohustuste sooritamisele;
- 3) kohustused on oma loomult ammendamatud, igavesed, mille tõttu nad võivad olla seotud ainult püsiva objektiga, mitte alatiselt vahelduva isikuga;

---

9) Vt. J.M. Tutrjumov, op.cit.lk.184-185

10) C.Erdmann, op.cit.,lk.510

4) eelkäija poolt täitmata jäetud kohustused peab sooritama selle õigusjärglane, mille tõttu isegi need tähtajalised kohustused lasuvad maastükil, mitte isikul.

Niisugust põhjendust ei pea küllalt kaaluvaks ja küllaldaseks omaaegne Tartu Ülikooli professor dr. Carl Erdmann. Tema väidab,<sup>11)</sup> et vaatamata kõigile maasunniste iseärasustele, mis teda vahetult seovad kinnisasjaga ja mis teda seetõttu lasevad paista justkui asjaõigusena, ei saa ometi tähele panemata jätta, et maasunnis väljendub alati teatud tegudes, toimingutes, milliseid saab sooritada ainult isik, ialgi mitte asi. Seejuures ei ole sooritajaks alati mitte kinnisasja seaduslik omanik, vaid ka näit. konkursi tomp, obrokipidaja ja isegi lihtne rentnik. Osutub kinnisasi ajutiselt peremehetuks - lõpeb kogu selle aja kesteks ka maasunniste täitmine, samal ajal kui asjaõigused, nagu servituudid, pandiõigused jne. täielikku teostamist leiavad ka kinnisasja peremehetu-oleku ajal.

---

11) C. Erdmann, op.cit., lk. 510-514

Kõik need maasunnise iseärasused, kui palju nad ka koormatud kinnisasja väärtust ei mõjosta, ei sisalda iialgi vahetut kinnisasja kasutamise võimalust. Väljend - "kinnisasjal lasuv ..." märgib ainult reaalkoormise sidet sellega, nagu see tihti esineb ka kohustusõiguses, näiteks ettenäitaja-paberite, vekslite jne.puhul, kus samuti nende dokumentide omanike vaheldumine ei mõjosta dokumendis väljendatud õigusi-kohustusi. Sammete alalisus ja ammendamatus maasunnise juures, millised, muide ei pruugigi igakord esineda, tulevad ette ka tähtajata võlapaberite juures. Et lõpuks eelkäija võlguolevad kohustused järgnevale omanikule üle lähevad, siis on see küll maasunnise omapära, kuid see ei muuda tõsiasja, et kohustuste täitjaks jääb ikkagi isik.<sup>12)</sup>

Ka ei ole mõõduandev see, missugusesse eraõiguse ossa on seaduseandja suvatsenud ühe või teise õigusinstituudi paigutada, samuti kui on põhjendamata lahenduse otsimine ajaloolistest allikatest.<sup>13)</sup>

---

12) C.Erdmann, op.cit.,lk. 511

13) 512

Nii jäävad reaalkoormised ka BES järgi õigus-  
teks teise isiku sammetele, s.o. k o h u s t u s -  
õ i g u s e k s.<sup>14)</sup>

Lisaks eeltoodule olgu V. Bukovski järgi<sup>15)</sup>  
esitatud veel kaks Erdmanni väidet:

1) Kui lugeda maasunniseid asjaõiguslikuks  
instituudiks, siis obrokiõiguse puhul, mis on maa-  
sunniste üheks liigiks, oleks omanik (ülemomanik)  
see, kelle kasuks sunniseid sooritatakse ja nii  
jõuaksime absurdse olukorrani, nimelt - tunnistak-  
sime, et omanikul on asjaõigus omale asjale.

2) Samal ajal kui kõik teised asjaõigused on oman-  
datavad igamise teel ja servituutide suhtes isegi osu-  
tus tarvilikuks seaduseandja poolt expressis verbis  
keelata nende omandamine sel teel, maasunniseid, samu-  
ti kui teisigi võlaõigusi ei saa omandada igamise teel.

Viimane Erdmanni väide tundub eriti põhjen-  
damatuna, sest nii servituutide, kui ka maasun-  
niste omandamiseks igamise teel on seaduseandja  
poolt expressis verbis väljendatud ü h t l a n e  
k e e l a v seisukoht ja niisuguses asjaolus maasun-

---

14) C. Erdmann, op. cit., lk. 512,

15) V. Bukovski, op. cit., § 1297 seletus -b, lk. 519.

niste kohustusõiguslikku tunnusmärki näha, samal ajal kui servituutide asjaõiguslikku iseloomu see sugugi ei kõiguta, on täiesti aluseta. Veel enamgi - samal ajal kui servituutide tekkimine peale BES kehtestumise on igamise teel absoluutselt võimatu ( § 1261 ja § 1262 märke)<sup>16)</sup>, leiab maasunnise omanik (õigustatud pool) seaduslikku kaitset, kui maasunnis kestab mäletamata ajast (§ 1309).

Õigustealuslikus kirjanduses maasunniste juriidilise iseloomu kohta esinev vaadete lahkumine ei ole avaldanud mõju küsimuse lahendamisel, missugune koht peaks kuuluma sellele õigusinstituudile tema tundmaõppimisel ja käsitlemisel eraõiguse süsteemis: Kõik kaasaegsed seadusandlused, ka BES ja TS käsitavad maasunniseid eraõiguse asjaõiguslikus osas, nimelt piiratud asjaõiguste hulgas.

Ei valitse selles küsimuses palju lahkarvamisi ka õigustealuslikus kirjanduses.

---

16) V. Bukovski, op.cit., märke § 702 seletus  
-a juure, lk.305

Nii käsitab Erdmanngi maasunniseid oma Eraõiguse süsteemis asjaõiguste lisana või täienduse-  
sena, põhjendades seda järgmiselt:<sup>17)</sup>

- 1) Maasunnised on kahtlemata lähemas ühenduses koormatud asja saatusega kui maasunnist sooritava isikuga;
- 2) Maasunnised mõjutavad väga oluliselt koormatud asja väärtust;
- 3) Asjadesse, eriti maatükkidesse puutuvate õiguslike suhete ülevaade on alles siis täiuslik, kui otseste ehk vahetute õigussuhete kõrval ka kaudsed üheskoos käsitamist leiavad.
- 4) Vaadeldakse ju ka mitmesuguseid teisi kohustusõiguslikke küsimusi paralleelselt asjaõiguse käsitlemisega, nagu näiteks kaasomanike võlaõiguslikke kohustusi jne.

Kokkuvõttes võib öelda, et levinenuim ja näib ka, et põhjendatuim on siiski vaade, mille järgi maasunnised kuuluvad asjaõiguste, nimelt piiratud asjaõiguste (või õigused võõrale asjale) hulka.

---

17) C.Erdmann, op.cit., lk.512

Määratud kindlaks maasunnise koha, s.t. genuse (asjaõigus) ja genus proximumi (piiratud asjaõigus)-tsiviilõiguse süstemis, puudutame ka tema *d i f f e r e n t i a e s p e c i f i c a e*, s.t. neid tunnuseid, mille poolest maasunnis erineb teistest piiratud asjaõigustest.

Teataval määral näib maasunnis sarnane olevat servituudiga, kuna teistest piiratud asjaõigustest ta erineb palju reljefsemalt. Sellepärast piirdume ainult maasunnise ja servituudi võrdlusega.

Vaatamata nende instituutide esialgu näivale sarnasusele, on ometi ka nende vahel olulised lahkuminekid. Nimelt, maasunnise juures esineb positiivne tegevus kohustatud kinnisasja omaniku poolt, kohustus sammata mingit rahalist, isiklikku või naturaalkohustust, kuna servituudi juures tema kõige iseloomustavama joonena seesugune positiivne tegevus puudub: servitus in faciendo consistere non potest. Sellest põhimõttest servituutide juures moodustab erandi servitus oneris ferendi - kui ehituse palk on toetatud teise (võõra) ehituse

peale, siis viimase ehituse omanik on kohustatud hoidma oma ehitust korras. Teise erandina esineb mõnes Lääne-Euroopa seadusandluses veejuhtimise servituut naabri kinnisvara läbistavasse veejuhtmesse, mil puhul naaber on kohustatud seda veejuhet korras hoidma.

Ka oma päritolult on servituut ja maasunnis suurelt erinevad. Kui servituut juba roomaeraõiguses oma täielikul kujul oli välja arenenud, tekkisid maasunnised, nagu eespool juba nägime, märksa hiljem germaani õiguses.

Lõpuks ei tekita ka servituudi juriidiline iseloom mingit kahtlust ega vaieldust, sest see on puhtal kujul asjaõiguslik instituut, - piiratud asjaõigus, kus õigustatud isik on vahetus suhtes koormatud kinnisasjaga.

Analüüsides edasi maasunniste definitsioone BES-es ja Tsiviilseadustiku eelnõus, leiame neis nii ühiseid, kui ka erinevaid jooni.

1) nii BES kui ka TS järgi on maasunnise sooritamise kohustus kestev kohustus, kuid sellal, kui BES-is räägitakse a l a t i s t e s t (pos-

tojannõi), igavesti korduvatest (ewig wiederkehrende) sooritustest, mis muidugi ei tähenda, et teatud maasunnis ka tõeliselt igavesti kestma peaks, vaid märgib ainult nende loomust, on TS jutt ainult korduvatest sooritustest. Veel enamgi, TS § 1119 p.2 järgi kohustatud isik võib teatud juhtudel nõuda reaalkoormatise lõpetamist väljaostu teel, kui reaalkoormatis on kestnud 30 a., ka siis, kui on ettenähtud selle kauem kestus või väljaostmatus. Seega on BES järgi kõik maasunnised, olgu avalik- või eraõiguslikud - oma loomult tähtajatud, sama kestvad, kui kinnisvara ise, millel nad lasuvad. Igasugust muudatust sammete ulatuses või summas tuleb kehtiva õiguse järgi vaadelda kui maasunnise uuendamist (novatio) (§ 1318). TS on selles suhtes käinud uuemate seadustike jälgides ja piirdunud ainult "korduvate sooritustega".

Eelöeldu tõttu tuleb tunnistada kehtivas õiguses esineva maasunnise mõistega vastolus ole-

vaks Maakorraldusseaduse (SK XI,3,16) § 86 sätted, mis maade korraldamisel asjaosaliste kanda langevaid kulusi, kui asjaosalised neid kohe ei tasu, lubavad kinnistada korraldatud kinnisvarale reaalkoormisena kuni 60 aastase tähtajaga.

Mööda minnes olgu märgitud, et sellal, kui meie õigus tunneb maasunnise esemena ainult alati või korduvaid sooritusi, tunnevad Austria ja Šveitsi õigused nende kõrval ka maasunniseid, mille sisuks on ainukordne sooritus, näit. igakordse kinnisasja omaniku kohustus teatud matuste kulud kanda. Selle vastu Saksa BGB järgi võivad maasunnise objektiks nagu meilgi olla ainult korduvad sooritused, kusjuures kordumise reeglipärasus ei ole nõutav, näit. -kinnisasja omandaja kohustus lossi torni teatavas seisukorras hoida (remont).

2) Sammed ei pruugi sugugi koosneda kooratud kinnisasja viljast või muist saadustest, vaid võivad olla rahalised, kui ka seista teatud tegudes. Meie BES ei sisalda selles suhtes mingisuguseid kitsendusi. Samuti ka Saksa BGB, välja arvatud vast see, et sooritused peavad nii määrit-

letud olema, et võimalik oleks nende arvutamine raha peale, kuid rahalise väärtuse äramääramine algusest peale ei ole tarvilik. Kuid Saksa osariikide seadused võivad maasunniseid keelata või kitsendada ja seda õigust on paljudes osariikides rakendatud väga laialt; nii on Badenis lubatud ainult ülespidamise kohustus teatud isiku kasuks. Lahkuminevalt BES-st piirab TS Šveitsi ZGB (art. 782) eeskujul eraõiguslike maasunniste sisu, määrates, et selleks võivad olla üksnes seesugused kohustused, mis tulenevad koormatud kinnisasja majanduslikust loomust või mis on määratud, kui maasunnis on seatud teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks, selle teise kinnisasja majanduslike tarvete rahuldamiseks (TS § 1126). Avalikõiguslike maasunniste kohta niisugust kitsendust ettenähtud ei ole. - Sellele lisaks tuleb sissekandes kinnistusraamatusse võimalikult ära tähendada maasunnise koguväärtus rahas (TS § 1115 II)

3) Maasunnise definitsioonides esineva k i n n i s a s j a või m a a t ü k i all ei tule mõista mitte ainult kinnisasja või maatükki

igapäevases, tavalises mõttes vaid ka nendega vastava seadustiku poolt võrdseks tunnistatud iseseisvaid ja kestvaid õigusi, nagu seda on BES järgi obroki õigus, TS järgi põlisrendiõigus (TS § 1130), hoonestusõigus (TS § 1143), või Šveitsi ZGB järgi kõik kinnistusraamatusse kantud iseseisvad ja kestvad õigused. Samuti tuleb nende terminite all mõista ka maatüki või kinnisasja murdosa (mõttelist osa), kui see kaasomanikule kuulub (TS § 1123 II, BGB § 1106, ZGB art.646 III).

## II. MAASUNNISTE LIIGID.

Maasunniseid võib liigitada:

1) sooritusobjekti järgi: a) r a h a l i s e d  
b) n a t u r a a l s e d ja c) t e o l i s e d  
(s.o.sooritusesemeks on mingisugune isiklik tegevus);

2) õigustatud isiku järgi: a) teatud füüsi-  
lise või juriidilise isiku kasuks - i s i k l i k  
m a a s u n n i s (personaal Grundlast ehk subjek-  
tiv - persönliche Reallast) ja b) teatud kinnis-  
vara igakordse omaniku kasuks - r e a a l - m a a -  
s u n n i s (Real -Grundlast ehk subjektivding-  
liche Reallast), - ja

3) õigusliku loomu järgi - a) a v a l i k -  
õ i g u s l i k u d ja b) e r a õ i g u s l i k u d.

Maasunniste liigitusel soorituseseme järgi ei ole mingisugust tähendust, sest olenevalt soori-  
tusesemest ei ole kehtimas mingisuguseid erinorme,  
vaid kõik maasunnised alluvad ühtlastele õigus-  
normidele.

Seevastu omab teatud tähtsuse liigitus isik-

likeks- ja reaals- maasunnisteks. Isiklikku maasunnist ei võid siduda kinnisasja omandiga (TS § 1124 II) ja teda võib üle anda, kui see maasunnis on üldse üleantav (TS § 1125) või kui õigustatud isik üldse on võimeline oma õigusi võõrandama (BES § 1302) ja kui maasunnise määr sellega ei suurene. Ainult Tallinnas ei ole kehtiva õiguse järgi isiklik maasunnis üleantav. Reaals- maasunnist aga ei võid lahutada õigustatud kinnisasja omandist ja see on üleantav tingimata ja ainult koos viimasega (TS § 1124 I, BES § 1301).

Olulisema tähtsusega on aga maasunniste liigitus õigusliku loomu järgi, s.o. avalik-õiguslikeks ja eraõiguslikeks.

Kehtivas õiguses BES § 1320 annab ainsa liigitamise aluse õigustatud isiku näol: kui selleks on riik, seisused või kogukond - siis on

tegemist avalikõigusliku maasunnisega; kui aga õigustatuks on eraisik või erakinnisvara - siis eraõigusliku maasunnisega.

Sellest võiks järeldada, et maasunnised on oma õigusliku loomu poolest ebakindlad, muutuvad, et näiteks eraõiguslik maasunnis, mis seatud teatud kinnisasja igakordse omaniku kasuks, muutub avalikõiguslikuks, kui see kinnisasi ühel või teisel teel läheb riigi või kogukonna omandusse.

Arvestades aga BES § 1321 teksti, mis teatud viisil määritleb avalikõiguslike maasunniste kogu, peab järeldama, et niisugune seisukoht ei pea paika, vaid et avalikõiguslike maasunniste all tuleb mõista ainult avalikõigusliku sisuga maasunniseid ja et riigi või kogukonna kasuks võidakse ka puht eraõiguslikke maasunniseid seada ja sooritada.

Tsiviilseadustiku eelnõu määrab otsekohe täpselt, et avalikõiguslikud maasunnised on niisugused, mis seatud avalikõiguse alusel riigi, omavalitsuse või muu avalikõigusliku isiku kasuks, kuna eraõiguslikud on seatud eraisiku või teise

kinnisasja igakordse omaniku kasuks (TS § 1114).

Tsiviilseadustiku eelnõu järgi avalikõiguslikud maasunnised ei vaja sissekannet kinnistusraamatusse, kui seadus ei määra teisiti (TS § 1116). Sama põhimõte on maksev ka kehtivas õiguses, olgugi et see otseselt väljendatud ei ole. BES §1310 nõuab ainult, et lepingu, testamendi või mõne muu ühekülgse tahte avalduse põhjal loodavad maasunnised peavad kinnistusraamatusse sisse kantud olema, et olla kohuslikud kolmandatele isikutele. Tavaõiguse alusel seatud maasunniste kehtivuseks niisugust nõuet ei ole, kuna seaduse jõul tekkivate asjaõiguste kohta, seega ka maasunniste kohta BES § 3004 märges 2.määrab expressis verbis, et need on kehtivad ilma kinnistusraamatusse kandmata, muidugi jälle kui vastav seadus ei määra teisiti.

Üksikasjalisemad ja lähemad eeskirjad avalikõiguslike maasunniste kohta annab avalik õigus, kuna üldnormistikuna tuleb rakendada maasunniste kohta käivaid tsiviilõiguse norme. Nende kahe-  
guste normide rakendamise juures esilekerkival normide tõlgendamisel tuleb lähtekohaks võtta, et

tsiviilõiguslike normide rakendamisel ei tohi kannatada käsitatava maasunnise avalikõiguslik iseloom ja neid norme tuleb rakendada käsitatava maasunnise avalikõiguslikust iseloomust tingitud modifikatsioonidega.<sup>18)</sup> On kord olukord niisugune, siis kerkib küsimus, kas ongi mõtet painutada nn. avalikõiguslikke maasunniseid tavaliste eraõiguslike maasunnistega ühise õigusmõiste raamidesse. Rida õigusteadlasi ongi asunud seisukohale, et nn. avalikõiguslikud maasunnised tuleks maasunnise mõiste alt välja lülitada ja need korraldada täiesti iseseisvalt avalikõiguse normidega. Tuleb aga silmas pidada, et oma kõige olulisemas tunnuses on nii ühed kui teised ühtlased: mõlemad lasuvad kinnisasjal, mõlema eest tervikuna, kui ka neist tulenevate üksiklohistuste täitmise eest vastutab kinnisasi. See asjaolu peamiselt ongi põhjustanud nende käsitelu nii seadusandlustes kui ka kirjanduses ühise maasunniste mõiste all.-

---

18) C. Erdmann, op.cit., lk. 530-531

Lõpuks olgu märgitud, et ei BES ega Tsiviil-  
seadustiku eelnõu ei sisalda maasunniste üksik-  
asjalikumat loetelu, piirdudes ainult nende jaota-  
misega kahte suuremasse rühma - avalikõiguslikud  
ja eraõiguslikud.-

õiguse alusel,

B) juriidiliste teoainete alusel ja

C) igamise teel.

Kõik kaitvate õiguste kirjeldused on maasunniste oman-  
damise igamise teel võimalik. Kuna BES § 1308 näe-  
tab kategooriliselt, et mingi õigus  
maasunnist ei saa omandada  
igamise teel, viitab norm erinev  
sust välismaistes õigustes välitavast vastest,  
et kui maasunnist omanik on võimalik valdus, siis  
on ka võimalik selle omandamine igamise teel, ei  
ole valdus võimalik, siis ei saa ka maasunnist oman-  
dada igamise teel. Kui, SOB ei tulne maasunnise  
valdust ja vastavalt sellele ei ole ka maasunnise  
omandamine igamise teel võimalik. Selle vastu

### III. MAASUNNISTE TEKKIMINE.

---

Maasunniste tekkimine on üldpõhimõtte-  
liselt võimalik kolmel viisil:

- 1) õigusnormide, s.o. seaduse ja tava-  
õiguse alusel,
- 2) juriidiliste toimingute alusel ja
- 3) igamise teel.

Meil kehtiva õiguse järgi on maasunnise oman-  
damine igamise teel võimatu, kuna BES § 1309 mää-  
rab kategooriliselt, et m i n g i s u g u s t  
m a a s u n n i s t e i s a a o m a n d a d a  
i g a m i s e t e e l, milline norm erineb üldi-  
sest välismaistes õigustes valitsevast vaatest,  
et kui maasunnise suhtes on võimalik valdus, siis  
on ka võimalik selle omandamine igamise teel, ei  
ole valdus võimalik, siis ei saa ka maasunnist oman-  
dada igamise teel.<sup>19)</sup> Nii, BGB ei tunne maasunnise  
valdust ja vastavalt sellele ei ole ka maasunnise  
omandamine igamise teel võimalik. Selle vastu

---

19) E. Keetman, op.cit., lk. 729.

ZGB loeb maasunnised võrdseks asjavaldusega ja sellekohaselt näeb nende suhtes ka ette normid:

1) õigustamatult tehtud sissekannet ei saa kinnistusraamatust kustutada kümne aastase heausulise, katkestamata ja vastuvaidlematu kasutamise järele (nn. Buchersitzung) ja 2) kolmekümne aastane heausuline, katkestamata ja vaieldamatu kasutamine annab õiguse taotleda maasunnise sissekandmist kinnistusraamatusse. Samuti on küsimus lahendatud Austria õiguses.<sup>20)</sup> Olgugi, et meie kehtiv õigus on omaks võtnud maasunnise valduse mõiste, määrab BES-e eelpoolmainitud § 1309 ainult, et k e s v a i d l e m a t u l t k a s u s t a s n i i s u g u s t m a a s u n n i s t m ä l e t a m a t a / a e g a d e s t ( s n e s a p a m j a t n õ h v r e m e n ), s e e o n k a i t s t u d o m a õ i g u s e s v a s t a v a t e v õ i m u d e p o o l t , s . t . l e i a b k o h t u l i k k u k a i t s e t , k u i d s e l l e s k a s u t a m i s e s m ä l e t a m a t a a e g a d e s t e i s a a i s e s e i s v a t m a a s u n n i s e t e k k i m i s e a l u s t n ä h a , v a i d a i n u l t p r e s u m t -

20) E. Keetman, op.cit., lk. 729.

siooni maasunnise tekkimiseks mõnel teisel alusel.

Õigusnormide alusel tekkinud maasunnised võivad olla nii avalik - kui ka eraõiguslikud ja nad tekivad BES § 1308 järgi seaduse või tava alusel. Kohustusliku jõu omamiseks kolmandate isikute suhtes ei ole nende sissekandmine kinnistusraamatusse tarvilik. Sama on maksev ka maasunniste kohta, mis olelevad mäletamata aegadest, olgugi, et nende esialgse tekkimise aluseks võis olla mõni juriidiline toiming.

Juriidiliseks toiminguks, mille alusel maasunniseid võidakse luua, on BES § 1310 järgi leping, testament või mõni muu ühekülgne tahteaavaldus, kuid sel teel loodud maasunnis muutub kehtivaks kolmandate isikute suhtes ainult selle sissekandmisel kinnistusraamatusse koormatud kinnisasja jaoks avatud ossa.

Mööda minnes olgu märgitud, et mõne muu ühekülgse tahteaavalduse all on siin mõeldav ühekülgne lubadus linna kogukonna või kiriku kasuks või pia causa, missugused

lubadused on võimelised siduvaid kohustusi looma.<sup>21)</sup>

Et lepingu, testamendi või mõne muu ühekülgsse tahteavalduse alusel seatud maasunnise mittesissekandmisel kinnistusraamatusse niisugune maasunnis ei oma kehtivust kolmandate isikute suhtes, kuna kontrahentide ja nende õigusjärglaste suhtes ta järelikult kohuslik on ka ilma selleta, siis näib esimesel pilgul, et maasunnise loomine on võimalik ka palja lepingu, testamendi või mõne muu ühekülgsse tahteavalduse alusel. Kuid siinsamas peame tõsitama, et niisugune kinnistusraamatusse sissekandmata maasunnis ei olegi mingisugune tõeline maasunnis, sest niisugune juriidiline toiming annab lepinguga õigustatud kontrahendile, testamendi legataarile või ühekülgsse tahteavaldusega õigustatule ainult isikliku hagiõiguse kohustatu vastu. See hagi võib taotleda nii vastava juriidilise toimingu kinnistamist kui ka toimingust tulenevate kohustuste täitmist, kuid ta jääb ikkagi puhtisiklikuks hagiks ja seega langevad ära kõik need tunnused, mis on omased maasun-

---

21) C. Erdmann, op.cit., lk. 523.

nisele.

Järelikult lepinguga, testamendiga või mõne muu ühekülgsse tahteavaldusega seatava maasunnise tõeliseks tekkimiseks on tarvilik vastav sissekanne kinnistusraamatusse koormatud kinnisasja jaoks avatud ossa.

Nähtavasti sellest seisukohast lähtudes on TS ainukesse maasunnise tekkimise võimalusena ette nähtud selle sissekandmine kinnistusraamatusse (TS § 1115 I) selle erandiga, et avalikõiguslikud maasunnised ei vaja sissekannet, kui seadus ei määra teisiti (§ 1116 I). Eraõiguslik maasunnis ei teki isegi seaduse alusel ilma kinnistamata, kuna § 1116 II expressis verbis määrab, et "k u i s e a d u s a n n a b i s i k u l e õ i g u s e n õ u d a r e a a l k o o r m a t i s t , s i i s t e k i b s e e k o o r m a t i s a l l e s k i n n i s t u s r a a m a t u s s e s i s s e k a n d m i s e g a " .

Kinnistusraamatu sissekande aluseks on muudugi maasunnise omandamine. Maasunniste omandamisele kohaldatakse vastavalt kinnisomandi oman-

damise kohta kehtivaid eeskirju, kuivõrd seadus ei määra teisiti (§ 1115 III). Vastavalt sellele omandamise alus annab maasunnise omandajale kontrahendi suhtes isikliku nõudeõiguse sissekande tegemiseks ning selle keeldumise korral õiguse hageda maasunnise endale mõistmist (TS § 981 I). Pärimise, avaliku enampakkumise või kohtuotsuse alusel maasunnise omandaja võib paluda sissekandmist olenevata kinnisasja<sup>serisest</sup> omanikust (TS § 981 II). Maasunnise seadmise või üleandmise toiming peab teostatud või tõestatud olema notariaalkorras. Korraldused surma puhuks vajavad pärimisõiguses ettenähtud vormi (TS § 982I,II).

Maasunniste omandamise alused on TS järgi samad, mis kehtivas õiguses.

Igamise teel maasunnis ei teki (TS § 1121), BES § 1309 ettenähtud kaitse maasunnise kasutajale mäletamata aegadest on TS välja jäetud.

#### IV. MAASUNNISTE LÕPPEMINE.

Maasunniste asja- ja kohustusõiguslikule segaiseloomule vastavalt on ka nende lõppemiseks kujunenud erisugune kogu lõppemisviise. Enne üksikute lõppemisviiside vaatlemisele asumist tuleb alla kriipsutada, et kehtiva õiguse järgi ei ole maasunnise lõppemiseks sugugi tarvilik selle kustutamine kinnistusraamatust, kuna otsene lõpetav mõju on just vastaval teguril (viisil) endal.<sup>22)</sup> TS, kus üldse väga tugevasti on esile tõstetud kinnistusraamatu tähtsus, asub just vastupidisel seisukohal, määrates, et maasunnis lõpeb sissekande kustutamise ga kinnistusraamatust, millise lõppemisviisiga võrdsele tasemele on asetatud ainult koor matud kinnis asja täielik hävimine (TS § 1117), kuna teised kehtivas õiguses esinevad otsesed lõppe-

---

22) Vrd. C. Erdmann, op. cit., lk. 524.

misviisid võivad olla kinnistusraamatu sissekande kustutamise alusteks.-

Üksikud maasunnise lõppemisviisid, resp. kinnistusraamatust vastava sissekande kustutamise alused on:

1) C o n f u s i o e h k c o n s o l i d a t i o , s. o. õiguste ja kohustuste kokkumine ühes ja samas isikus (BES § 1311), see tähendab koormatud kinnisasja üleminek õigustatud isiku omandisse. Kui expressis verbis ei ole kokku lepitud vastupidiselt, lõpeb maasunnis isegi siis, kui niisugune kokkumine oli ajutine (BES § 1312). Selle tõttu ei ole näiteks uus obrokipidaja kohustatud tasuma eelkäija poolt tasumata jäetud obroki makse, juhul kui obroki üksus vahepeal mingil põhjusel langes ülemomaniku kätte tagasi ja hiljem selle poolt uuesti edasi anti. Niisuguse maatüki üleandmisel võib muidugi uue reaalkoormise seadmine aset leida, kuid sel juhul tuleb senistelt hüpotekaarvõlausaldajatelt niisuguse maasunnise seadmiseks nõusolek saavutada, kui soovitakse,

et see ka nende suhtes maksev oleks,<sup>23)</sup> nagu seda näeme maasunnistest tulenevate õigussuhete vaatlusel.

2) Kahepoolne lõpetav leping, samuti ka õigustatud isiku ühepoolne tahteavaldus, nagu testament või ühekülgne maasunnisest loobumine (BES § 1313). Kui sel teel lõppenud maasunnis jääb kinnistusraamatust kustutamata, siis kehtiva õiguse järgi ei oma see mingit tähtsust, nii et peale lepingu sõlmimise kohustatud isiku poolt sooritatud sammeid on võimalik tagasi nõuda *condictio indebiti* teel. Kuid õpetus vaiki vast loobumisesest, nagu see esineb eriti pandiõiguses, ei saa siin rakendamisele tulla.<sup>24)</sup> TS järgi on aga, nagu juba varem mainitud, otsustav tähendus just maasunnise kustutamisel kinnistusraamatust (TS § 1117).

3) Koormatud kinnisasja, ja peab arvama - ka õigustatud kinnisasja hävimine, samuti õigustatud füüsilise isiku surm

---

23) Vrd. C. Erdmann, op. cit., lk. 525

24) " " "

või juriidilise isiku lõpp, lõpetab maasunnise (BES § 1314, TS § 1117). Selle juures peab kinnisasja hävimine olema tõeline ja täielik, mitte ainult selle substantsi vähenemine, nagu näiteks koormatud maafüsil asuvate hoonete hävimine tule läbi või osa maatüki neelamine mere poolt jne.

Koormatud kinnisasja mahajätmisel (derelictio) maasunnis ei lõppe, katkeb ainult sellest tulenevate kohustuste sooritamine. Võimalik kinnisasja okupeerija võtab üle ka maasunnise ja on vastutav isegi tema eelkäija poolt sooritamata jäetud üksik kohustuste eest (BES § 1306, TS § 1127 II).

Koormatud kinnisasja jagamisel maasunnis samuti ei lõpe, vaid jääb püsima kõigile jagamisel saadud osadele solidaarkoormisena, mille täitmise eest vastutavad osade omanikud solidaarselt (BES § 1304, TS § 1127 III), nagu sellest juba eelpool pikemalt räägitud on.

4) S e a d u s e g a võidakse nii uute maasunniste tekkimist keelata, kui ka olemasolevaid erandlikult lõpetada (BES § 1315 ja 1318). Niisugust seadusnormi on põhjustanud maasunniste kahjulik

ja tihti väga raskelt koormav mõju maakasustamisele, eriti aga asjaolu, et igasugused avalikud kohustused väga laialdaselt maasunniste kujul siseseatud olid. Et niisugune seadusnorm võib väga valusalt riivata maasunnise saamiseks õigustatud isikute huvisid, siis peab seda erandlikku maasunniste lõpetamisviisi ettekirjutavaid seadusi kitsendavalt tõlgendama.<sup>25)</sup>

5) A e g u m i s e l e alluvad ainult maasunnisest tulenevad üksikkohustused, kus juures aegumistähtjaks on kehtiva õiguse järgi 10 aastat (BES § 1316) silmapilgust, mil tekkis niisuguse üksikkohustuse sissenõudeõigus, TS järgi - 3 aastat, arvates ajast, mil nad on muutunud kohustatud isiku isiklikuks võlaks (§ 1121 II); isiklikuks võlaks aga muutuvad nad 3 aasta möödumisel arvates sissenõudeõiguse tekkimisest (§ 1127 I). Kehtiva õiguse järgi on teoreeriliselt ka maasunnise enese aegumine võimalik, sest BES § 1317 järgi ainult kinnistusraamatusse sissekantud maasunnis ei allu aegumisele. Et sissekanne on tarvi-

---

25) Vrd. C. Erdmann, op.cit., lk. 526-527.

lik ainult eraõigusliku maasunnise kehtivuseks kolmandate isikute suhtes, siis võib oletada, et on olemas ka eraõiguslikke maasunniseid, mida sisse kantud ei ole ja mis siis ka aegumisele alluvad. Nägime aga eelpool, et niisugused õigusvahekorrad polegi õieti mingisugused tõelised maasunnised, vaid ainult isiklikud kohustusõiguslikud suhted, mis pärast tegelikult maasunniste aegumisest ikkagi ei saa juttu oõla. TS on selgesõnaliselt väljendatud, et maasunnised ei lõpe aegumise tõttu (TS § 1121).

Kõll aga tunnevad aegumist mõned välismaised õigused (Austria).

6) M a a s u n n i s e m u u n d a m i n e seaduse, lepingu või ühekõlgse tahteavalduse läbi. Näit. naturaalkoormise asendamine rahalisega, alternatiivselt seatud kahe koormise puhul -loomine ühest teise kasuks jne. Neil juhtudel alati vana maasunnis lõpeb, selle asemele tekib uus, s.o. toimub uuendamine, novatio (BES § 1318).

Aegumise alusel muundumine toimuda ei saa (BES § 1319).

7) S u n d m ü ü g i puhul jääb maasunnis üldreeglina püsima, kuid teatud juhtudel eesõigus- tatud kreditori nõudel võib seda kustutada, mil- lise küsimuse juures peatume edaspidi pikemalt.

8) Lisaks eelloetletutele on Tsiviilseadus- tiku eelnõusse võetud ZGB normid m a a s u n n i - s e l õ p e t a m i s e k s v ä l j a o s t u t e e l .

Nimelt maasunnise saamiseks õigustatud isik võib nõuda maasunnise lõpetamist väljaostu teel (§ 1118):

1) kui koormatud kinnisasi jagatakse ning sellega tunduvalt kahjustatakse õigustatud isiku õigust.

2) kui omanik koormatud kinnisasja väärtust tunduvalt vähendab ning selle asendamiseks ei esita muud tagatist;

3) kui kohustatud isik maasunnisest tule- nevad kohustused jätab täitmata järgimööda kolme aasta jooksul.

Kohustatud isik võib nõuda maasunnise lõpeta- mist väljaostu teel (§ 1119):

1) kui õigustatud isik ei täida lepingut, millel maasunnis põhjeneb;

2) kui maasunnis on kestnud kolmkümmend aastat, ka siis, kui on ettenähtud selle kauem kestus või väljaostmatus.

Kui väljaost järgneb kolmekümne-aastase kestuse tõttu, siis peab igal juhul eel käima ülesütlemine üks aasta ette.

Väljaostu ei või nõuda, kui maasunnis on seatud füüsilise isiku kasuks, seatud väljaostmatu reaalservituudiga või on seatud seadusega.

Väljaostuhinna arvutamisel võetakse aluseks kinnistusraamatus tähendatud maasunnise koguväärtus - Kui viimane ei ole kinnistusraamatus tähendatud, või on tähendatud puudulikult, või kui kinnistusraamatusse märgitud soorituste rahaline väärtus on tunduvalt muutunud, siis määrab väljaostuhinna kohus, arvestades tõelisi olusid ning võttes maasunnise kestuseks kolmkümmend aastat (TS § 1120).

## V. MAASUNNISEST TULENEVAD ÕIGUSSUHTED.

### 1. Õ i g u s t a t u d i s i k .

Maasunnist võib seada nii füüsilise või juriidilise isiku kui ka teise kinnisasja (BES § 1300) igakordse omaniku kasuks (TS § 1113 II). Juriidiliste isikutena tulevad kõne alla eeskätt riik, kogukond, aga ka igasugused teised avalik- või eraõiguslikud isikud. Kui maasunnis on seatud teise kinnisasja (resp. igakordse omaniku) kasuks, siis ei või seda lahutada selle kinnisasja omandist ja järelikult võõrandada saab teda ainult koos kinnisasjaga (BES § 1301, TS § 1124, BGB § 1110), kuid üksiksammete loovutamine ajutiselt teise isiku kasuks on lubatud ka ilma kinnisasja võõrandamiseta.

Vastupidi, teatava isiku kasuks seatud maasunnist ei või siduda kinnisasja omandiga (TS § 1124 II) ja õigustatud isik võib seda üle anda,

kui see maasunnis on üldse üleantav ning ta määr sellega ei suurene (BES § 1302, TS § 1125 I). Nii ei ole üleantav avalikõiguslik maasunnis, sest oma loomult ei saa see olla eraõigusliku liikluse objek- tiks. Tsiviilseadustiku eelnõu märgib üleandma- tuse tunnuseks - kui maasunnisest tuleneva üksiku soorituse nõue ei ole üleantav, siis ei ole üle- antav ka maasunnis ise (§ 1125 II, samuti ka BGB § 1111 II). Mis puutub määra suurenemisse, siis sellena võib võtta näit. sooritusaja või -koha muut- mist. Kehtiva õiguse järgi ei ole maasunnised Tal- linna linnas üldse üleantavad ja kujutavad siin seega endast nn. k ö r g e l t i s i k l i k k u õ i g u s t (BES § 1302 märges).

Lehk Lahkumisevalt BES-st sisaldab Tsiviilsea- dustiku eelnõu eeskirju juhuks, kui jagatakse kinnisasi, mille igakordse omaniku kasuks on sea- tud maasunnis (TS § 1128). Nimelt:

Kui kinnisasi, mille igakordse omaniku ka- suks maasunnis on seatud, jagatakse, siis kestab maasunnis jagude kasuks edasi, - sealjuures: kui reaalkoormatistest tekkivad kohustused on jagatavad,

siis määratakse eeltähendatud jagude omanikkudele kuuluvad osad võrdeliselt nende jagude suurusega; kui aga kohustus ei ole jagatav, siis on tähendatud jagude omanikud õigustatud solidaarusaldajatenä.

Õigustatud kinnisasja omanik võib selle tükeldamisel määrata, et kohustus oleks seotud ainult ühe jaoga.

## 2. K o h u s t a t u d i s i k .

Kohustatud isiku tähistamiseks tarvitab BES terminit k o o r m a t u d k i n n i s a s j a v a l d a j a (Besitzer, vladjeljets) TS - o m a n i k . BES-e v a l d a j a all tuleb mõista reeglipäraselt tõelist o m a n i k k u , kuid kahtlemata tuleb selle all mõista ka kruntrendi- ehk obrokipidajat (Grundzinsmann, obrotšnoi soderžatel - BES § 1332), põlisrentnikku (Erbpächter, nasljedstvennoi arendator) (BES § 4141 märke ja 948) ja põlispandi pidajat (Erbpfandbesitzer,

nasljedstvennõi zastavoderžatjel) (BES § 1546) - s.o. nn.kasutusomanikke (vt.ka BES § 948).Kuid ka TS o m a n i k u all tuleb tõelise omaniku kõrval mõista ka põlisrentnikku (TS § 1136 I) ja hoonestusõiguse omanikku (TS § 1143).

Maasunnis läheb üle ühes koormatud kinnisasjaga igale selle kinnisasja omandajale, ilma et selleks oleks vaja viimase tahteavaldust (TS §1123 I, BES § 1298) ja seda üldpõhimõtteliselt isegi kinnisasja avaliku sundmüügi puhul (BES § 1299).

Kuid teatud tingimustel võib niisugusest põhimõttest kinnipidamine väga tõsiselt riivata nende võlausaldajate huviseid, kes omandasid asjaõigusi kinnisasjale enne maasunnise kinnistamist. Näiteks Maakorraldusseaduse (SK XI,3,16) § 86 järgi lasuvad maakorralduse tagajärjel asjaosaliste poolt riigile tasumisele kuuluvad summad jaotuse kohaselt korraldatud kinnisvaradel reaalkoormatisena.Need summad võivad mõnikord ulatuda tuhandetesse kroonidess.Sellepärast maasunnise püsijäämine kinnisasja avalikul sundmüügil võib väga suuresti vähendada sellest saadavat hinda.

BES § 3016 viimase lause järgi hilisem sissekanne kinnistusraamatusse ei või aga riivata varem sissekantud kolmandate isikute õigusi ja B E S § 1 4 3 9 m ä ä r a b , et panditud asja koormamine õigustega, mis asja väärtust vähendavad, kui seega väheneb ka pandipidaja kindlustuse määr, on maksev viimase suhtes ainult siis, kui ta selleks oma nõusoleku on avaldanud. Vastavalt sellele ilma pandipidaja nõusolekuta seatud maasunnistel ei ole tema suhtes mingisugust tähtsust ja ta on õigustatud teostama oma õigusi ignoreerides kinnisasja hilisemaid koormamisi. Sellepärast, kui kinnisasja avalikul sundmüügil maasunnise püsima jäämise tingimusel pakutud hind ei kata maasunnisest vanuselt eelseisvate võlausaldajate nõudmisi ja kui need võlausaldajad maasunnise kinnistamisel vastavat nõusolekut andnud ei ole, siis nad ei ole kohustatud ka nüüd nõustuma nende huvisid riivava hinna vähenemisega ja neile peab omistama õiguse nõuda müüki hiljem kinnistatud maasunniste kustutamise tingimusel. Niisugune

e r a n d p õ h i m õ t e on väljendust leidnud  
TKS § 1872, mis tõlkes kõlab umbes järgmiselt:

Kui ilma varem kinnistusraamatusse kantud pandipidaja nõusolekuta on samasse kantud niisugune kinnisasja koormis, mis selle pandipidaja või temast vanuselt eelseisva võlausaldaja nõudel toimival müügil võib mõju avaldada temale langeva rahulduse määrale, siis tema poolt kuni müügi päevani avaldatud palvel esitatakse kinnisvara müügile kas hiljem sissekantud koormise alalhoidmise või kustutamise tingimusel. Koormise alalhoidmise tingimusel kinnisvara omandada soovijate puudumisel läheb see sellele, kes pakub kõrgeimat hinda koormise kustutamise tingimusel. On aga soovijaid omandada kinnisvara nii koormise alalhoidmise kui ka kustutamise tingimusel, siis jäetakse see koormise kustutamise tingimusel kõrgeimat hinda pakkujale ainult sel juhul, kui see hind ületab mitte ainult koormise alalhoidmise tingimusel pakutud kõrgeima hinna, vaid ka niisugust kaheksagust müüki palunud pandipidaja suhtes eesõigust või vanemust omavate nõuete kogusumma.

Selle tõttu näib, et ei ole saavutanud oma sihti eelpoolnimetatud Maakorraldusseaduse sätteid maakorralduse kulude kinnistamise kohta korraldatud kinnisvarale maasunnisena. Nimelt on Maakorraldusseadus, tuges eelnimetatud BES § 1299 normile, tahtnud maakorralduse võlgade kinnistamises korraldatud kinnisvarale maasunnisena näha teed nendele võlgadele hüpoteegilise vanemuse kindlustamiseks kõigi varem sissekantud võlgade ees ilmanende võlausaldajate nõusolekuta.

Kuna maasunnis lasub kinnisasjal ja kinnisasja üleminekul jagab selle saatust, siis maasunnise täitmise eest vastutab kinnisasja valdaja resp. omanik, kui niisugune - järelikult võib tema alati vabaneda oma kohustusist derelictio teel (BES § 1305) ja uus valdaja on kohustatud sooritama oma eelkäija poolt teostamata jäetud sammed (BES § 1306). Üldpõhimõtteliselt on selleks kohustatud ka BES § 1299 mõtte kohaselt kinnisvara omandaja kohtulikul sundmüügil.

Ex bibl. univ. Tart.

Siinkohal kerkib küsimus, kas kinnisasja uuel omanikul on oma eelkäija vastu regressi õigust

viimase poolt sooritamata jäetud sammete suhtes. Arvamused lähevad lahku. Erdmanni arvates on vastus eitav, kui eelkäija on kinnisasja maha jätnud, s.o. derelictio puhul, kõigil teistel juhtudel, avalik sündmüük kaasa arvatud - jaatav.<sup>26)</sup> Niisuguse kahepaikse lahendusega ei ole nõus V. Bukovski. Tema leiab:<sup>27)</sup> "Kui isik vastutab maasunnise eest ainult k i n n i s a s j a v a l d a j a n a ja seni kuni ta valdajaks on, siis valduse lõppemise silmapilgust vabaneb tema valdaja kohustustest olenemata sellest, missugustel põhjustel valdus lõppes - kas vabatahtlikult või sunni- viisiliselt. On arusaamatu miks peab tema vastutama avaliku sündmüügi puhul, mis on enamikus raske majandusliku seisukorra tagajärjeks valjumalt, kui tahtlikul, mõnikord isegi pahatahtlikul kinnisasja mahajätmisel. Avalikul sündmüügil tehakse võlguolevad maksud ja kohustused teatavaks,

---

26) C. Erdmann, op.cit., lk. 516.

27) V. Bukovski, op.cit., märke §1306 seletuse juure, lk. 524.

mille olemasoluga ostja arvestab hinna pakkumisel. Praktikas oleks Erdmanni vaate ellurakendamine kinnisasjade pahatahtliku mahajätmise soodustamiseks<sup>11</sup>.

Kinnisasja omaniku vastutuse küsimuses maasunnise sooritamisel on BES-st vähe erinevale seisukohale asunud TS . Selle järgi maasunnisest tekivate üksikute kohustuste täitmise eest vastutab samuti omanik koormatud kinnisasjaga. Kuid kolme aasta möödumisel, arvates sissenõudeõiguse tekkimisest muutub iga üksikkohustus omaniku isiklikuks võlaks, mille eest kinnisasi enam ei vastuta ja ainult eelkäiva omaniku võlguolevad kohustused, mis pole muutunud ta isiklikuks võlaks, peab tasuma järgnev omanik (TS § 1127). Järelikult ka derelictio puhul ei vabaneta vanemate, s.o. isiklikuks võlaks muutunud kohustuste sooritamisest.

Koormatud kinnisasja omaniku varanduse üle konkursi sisseseadmisel vastutab maasunnisest tekivate üksikute jooksvate kohustuste täitmise eest konkursitomp (BES § 1307) ja need tasutakse konkursitombust esimeses järjekorras enne selle

jaotamist (Aj.reeglid maksujõuetuse asjade menetluse kohta § 25 p.1). Ennekonkursiaegsed täitmata kohustused omandavad konkursinõuete iseloomu ja kuuluvad 3 viimase aasta eest rahuldamisele esimeses liigis (razrjad): avalikõiguslike maasunniste puhul - 4. järjekorras, eraõiguslike maasunniste puhul - 6. järjekorras (Aj.reeglid ... § 36 pp 4 ja 6). Vanemad täitmata kohustused rahuldatakse teises liigis (Aj.reeglid ... § 37) ühel alusel muude nõuetega konkursitombu suhtes v ö r d e l i - s e l t konkursitompu kuuluvast varast, mis on järele jäänud peale esimese liigi võlgade rahuldamise.

Maasunnise sooritamise eest vastutab kohustatud isik iseenesest kogu oma varandusega ja sellekohane hagi võib sihitud olla ka kohustatud isiku muu varanduse vastu. Kuna koormatud kinnisasja derelictio'ga igasugusest vastutusest vabanetakse, siis vastutus üle koormatud kinnisasja tõelise väärtuse leiab aset ainult sel juhul, kui omanik

seda igal juhul enesele säästa soovib<sup>28)</sup>.

Kui koormatud kinnisasi on mitme isiku kaasomandis või - valduses, siis vastutab igatiüks neist solidaarselt, (BES § 1303), kusjuures üksik kaasomanik või - valdaja võib ennast kaitsta seaduslike eelduste olemasolul beneficium divisionis'ega.

Kui koormatud kinnisasi jagatakse, püsib maasunnis üksikute jagude suhtes edasi ja kohustuste täitmise eest vastutavad jagude omanikud solidaarvõlglastena, olgu siis, et õigustatud isik on andnud nõusoleku kinnisaja jagamisega ühel ajal jagada ka sellel lasuv maasunnis osade vahel (BES § 1304, TS § 1127 III, samuti üldreeglina ka BGB § 1108 II ja ZGB.art.792 II ja 852 I).

Lisaks eelkirjeldatule näeb Tsiviilseadustiku eelnõu kohustatud isiku suhtes veel ühe normi ette. Nimeilt, kui kinnisasi, mille igakordse omaniku kasuks maasunnis on seatud, jagatakse ja kui maasunnis olude tõttu võib olla seotud ainult ühe jaoga, siis võib kohustatud isik nõuda selle kus-

---

28) C.Erdmann, op.cit., lk.517.

tutamist teiste jagude suhtes (§ 1128 IV).

### 3. Maasunnise valdus ja kaitse.

Praktiliselt ei ole iseenesest mõeldav mingisugune tõeline valdus maasunnise suhtes. On ju valdus domineeriva vaate järgi faktiline võim asja üle, (corpus), sooviga pidada asja omaks ja ei kedagi teist omanikuna tunnustada (animus domini). Nii siis - kaks olulist momenti: corpus -faktiline side (võim) isiku ja asja vahel ja animus domini - soov seda sidet tulevikus alal hoida. Sellest seisukohalt vaadatuna saab tõelise valdusena vaadelda ainult asjade valdust. Igasuguste teiste õiguste kasutamise juures ei saa valdus tavalises mõttes nende momentide puudumisel kõne alla tulla, ja isegi seal, kus asi on faktiliselt isiku käes, kuid puudub animus, nagu rendivahekorra juures, esineb ainult valdus aliēno nomine, detentio. Kuid et maasunnis on oma loomult sama lõppematu, ammendamatu, nagu asjaõigusedki, et see alati mingisuguse

kinnisasjaga seotud on, siis on juba keskajast alates tavatsetud teiste piiratud asjaõiguste kõrval ka tema suhtes konstrueerida valduse taolist õigussuhet<sup>29)</sup> - quasi possessio't. TS on sellisest konstruktsioonist loobunud ja seal ei vaadata isegi servituutide teostamisele kui tõelisele valdusele, kuigi see valduse mõistele palju lähemal on, vaid reaalservituutide suhtes servituudiõiguse tege- likku teostamist loetakse vaid ü h e v ä ä r - s e k s a s j a v a l d u s e g a (TS § 882). Ka ei tunne maasunniste valdust saksa tsiviilseadus- tik - BGB. BES on niisuguse konstruktsiooni omaks võtnud, tunnustades katkestamata või korduva õi- guste kasustamise valduseks (BES § 627). Samuti esineb maasunniste valdus ZGB-s ja Austria tsiviil- õiguses.

Sellest seisukohast lähtudes tuleb maasun- nise suhtes kehtiva õiguse järgi rakendamisele rida valdusesse puutuvaid norme, milledest täht-

---

29) C.Erdmann, op.cit., lk.518.

samad on:

1. Valduse omandamine. Maasunnise valdus omandatakse kahepoolse toiminguga: maasunnise täitmisega kohustatu poolt ja selle vastuvõtmisega õigustatu poolt (BES § 655), kusjuures jätkub ainult ühekordsest sooritusest (BES § 654). Maasunnise valduse ülekandmiseks on küllaldane vormiline valdusse viimine ja sammete saamise võimalus, ilma et neid sammeid tegelikult saadud oleks (BES § 657).

2. Valdusrikked<sup>30)</sup>. Maasunnise valdusrikked on kaheksugused: a) lihtne valdusriike ja b) valdusest väljatõrjumine.

a) Lihtne valdusriike esineb, kui üksik maasunnisest tulenev kohustus täitmata jäetakse. Siin valduse kaitse langeb ühte hagiga üksiku kohustuse täitmiseks. Valduse tõestamisel, mis võrdlemisi lihtne, ja selle tunnustamisel kohtu poolt, on kaudselt tõestatud ja leiab tunnustust ka hagi üksiku kohustuse suhtes. Niisuguse õiguskaitse praktiline tähtsus õigustatud isikule seisab selles, et tema maasunnise edasisaamises

---

30) Vrd. C. Erdmann, op.cit., lk. 519-520.

seni kaitstud on kuni vastaspool selle lõppemist tõestanud ei ole.-

b) Valdusest väljatõrjumine leiab aset, kui kohustatud isik keeldub tunnustamast maasunnist tervikuna. Peale selle BES asub seisukohal, et valduse rikkumine võib aset leida ka kolmanda isiku poolt, kui see pahas usus püüab enesele pidada äravõetud valdust (BES § 697). Viimasel juhul esineb tõeline valdusriike siiski ainult siis, kui valdusest väljatõrjumise kestusel kohustatu oma kohustusi õigustatule ei täida, sest seni kui kohustatu viimasele oma sooritusi teostab, ei ole valdusriiket ju olemas, nii et tegelikult ka siin valdusriike oleneb ikkagi kohustatud isiku tegevusest, või tegevusetusest, mitte kolmandast isikust. Õigustatud isik leiab kohtulikku kaitset ja tema valdus seatakse viivitamatult jalule niipea kui ta on tõestanud, et valdus talle kuulus ja seniks, kui vastaspool oma poolse hagiga ei ole kindlaks teinud maasunnise olematust (BES § 693).

3) Maasunnise omandamine iganemise teel ei

ole küll võimalik, kuid selle kasutamine mäletamata aegadest annab võimaluse kohtulikult kaitsta ennast selle õiguse rikkumise vastu (BES § 1309), nagu me seda nägime maasunniste tekkimisviiside vaatlusel.

Eelkirjeldatust järelduvalt on maasunnise kaitse teostatav kahesuguselt:<sup>31)</sup>

1) Hagiga, mis sihitud maasunnise tunnustamisele tervikuna, missugune hagi võib ühendatud olla võlguolevate kohustuste nõudega. Vastav kohtuotsus on eelmõistu otsuse iseloomuga ja on siduv nii kinnisasja omanikule, kelle vastu hagi esitatud oli, kui ka tema õigusjärglastele. See hagi võib sihitud olla ka kolmandate isikute vastu, maasunnise soorituste ebaseadusliku omandamise pärast.

2) Hagi, mis sihitud üksikute maasunnisest tulenevate kohustuste täitmisele. Olgugi, et see hagi antakse asja algatamiseaegse koormatud kinnisasja omaniku vastu, on vastav otsus kohustav ka tema õigusjärglaste suhtes.-

---

31) C.Erdmann, op.cit., lk.520-521.

Koormatud kinnisasja omanik võib sellekohase prejaditsiaalvagiga taotleda maasunnise olematuse või lõppemise tunnustamist.

1. K r e d i i t - h i n g u t e r a - j a m i s e k s maasunnisele reil, Saksas, Šveitsis jne. ei ole ninglaaguseid takistusi. Ei reil egi ka Saksas õiguse järgi ei ole sel juhul ka ninglaaguseid eritingimusi. Kaubaluse korral saavad nõudisega koormatud kinnisasja omanik tühtaja-liste koostatuste eest peale asjadisusliku ka tsikliku vastutuse. Šveitsi õiguse järgi on vastutus ainult asjadisuslik ja laenuvõlvat tävel- liseast maasunniseast võib sel juhul lõpetamist nõuda 6 aastase kestuse järele (harilikult 30a. tsoneil), kusjuures klesütlemine peab toimima ühe aasta järele.

## VI. J Ä R E L M Ä R K M E D .

---

Väljasurevateks peetud maasunnised on viimastel aastakümnetel uut elujõudu omandanud nii meil kui ka mujal, eriti Saksamaal.<sup>32)</sup> Selleks on muuseas tõuget andnud krediiditehingute rajamise võimalus maasunnisele, meil - Maakorraldusseadus, Saksas - nn.Reichserbhofgesetz jne.

1. K r e d i i d i t e h i n g u t e r a - j a m i s e k s maasunnisele meil, Saksas, Šveitsis jne.ei ole mingisuguseid takistusi. Ei meil ega ka Saksa õiguse järgi ei esine sel juhul ka mingisuguseid eritingimusi. Kahtluse korral kannab nõudeaegne koormatud kinnisasja omanik tähtsaja-liste kohustuste eest peale asjaõigusliku ka isiklikku vastutust. Šveitsi õiguse järgi on vastutus ainult asjaõiguslik ja lahkuminevalt tavalisest maasunnisest võib sel juhul lõpetamist nõuda 6 aastase kestuse järele (harilikku 30a. asemel), kusjuures ülesütlemine peab toimuma üks aasta ette.

---

32) Vrd.E.Keetman, op.cit.,lk.734.

Saksas kasutati maasunniseid krediiditehinguteks Maailmasõjajärgsel inflatsioonil ajastul väga laialt.<sup>33)</sup> Võla summa ja aastane kustutussumma koos intressidega määrati kindlaks näiteks mingisuguse vilja teatud koguse väärtuse näol ja kantsel kujul kinnistusraamatusse maasunnise koguväärtusena ja perioodilise üksiksoorituse väärtusena (näit. maasunnise koguväärtus = 50 tonni nisu väärtus, üksiksooritused 10 aasta jooksul 2 korda aastas à 3 tonni nisu väärtus). Üksikohustused sooritati muidugi rahas, kusjuures ümberarvutamine toimus ametlikult noteeritud keskmiste viljahindade alusel.

2. M a a k o r r a l d u s s e a d u s ,  
nagu juba varem korduvalt märgitud, võimaldab maakorraldusest tingitud asjaosaliste kanda langetavaid kulusi kinnistada neile kuuluvatele korraldatud kinnisvaradele maasunnisena kuni 60 aastase kestusega.-

---

33) Vrd. E. Keetman, op.cit., lk. 734.

3. S a k s a t a l u n d i t e p ä r i -  
m i s e s e a d u s n n. Reichserbhofgesetz näeb  
ette talundi ülemineku pärimisel tervikuna ühele  
pärijaist, selle juures jääb talundile maasunni-  
sena kohustus võimaldada seal teistele pärijatele  
ajutist kodu ja ülespidamist, kui need peaksid  
majanduslikkudesse raskustesse või viletsusse  
sattuma.-

Kokkuvõttes peab konstateerima, et maasun-  
nised on küllaltki eluliselt tähtis instituut ja  
vaevalt võib nende väljasuremist niipea ennus-  
tada.-

---