

TARTU ÜLIKOOLI
ÕIGUSTEADUSKOND
ERAÕIGUSE INSTITUUT

Triinu Rennu

**KRUNTRENT JA PÕLISRENT EESTIS: AJALOOLINE ARENG
JA TÄHENDUS TÄNAPÄEVAL**

Magistritöö

Juhendaja: prof Paul Varul

2010

SISUKORD

	lk
Sissejuhatus	4
1. Kruntrendi ja põlisrendi õiguse ajalooline areng	7
1.1. Kruntrendi ja põlisrendi väljaarenemine Rooma õigusest.....	7
1.1.1. Põllumaa pikaajaline kasutusõigus ehk <i>emphyteusis</i> kui põlisrendi alus	7
1.1.2. Õigus ehitada hooneid võõrale maale ehk <i>superficies</i> kui kruntrendi üks alustest	9
1.2. Kruntrendi ja põlisrendi mõiste hilisem areng	11
1.3. Kruntrendiõigus Eesti linnades 13. – 19. sajandil	13
1.4. Põlisrendiõigus talurahva seaduste alusel	15
1.4.1. Talumaa omandiõiguse kujunemine kasutusõiguseks	15
1.4.2. 1802-1804. a talurahvaseadused	19
1.4.3. Eestimaa 1816. a ja Liivimaa 1819. a talurahva vabastamiseadused ...	21
1.4.4. Liivimaa 1849. a ja Eestimaa 1856. a talurahvaseadused – talurahva pärandatav rendiõigus	23
1.5. Kruntrendi ja põlirendi regulatsioon Balti eraseaduses	28
1.5.1. Kruntrendi ja põlisrendi paiknemine BESi struktuuris	28
1.5.2. Kruntrendi (obrokiõiguse) regulatsioon BESis	30
1.5.3. Põlisrendi regulatsioon BESis	36
1.5.4. Kruntrendi ja põlisrendi võrdlus	39
1.6. Kruntrendi ja põlisrendi täiendavad õiguslikud alused aastatel 1918-1940	42
1.7. Kruntrendi ja põlisrendi õigust puudutavad eelnõud aastatel 1918-1940	46
1.7.1. Eelnõud aastatel 1918-1938	46
1.7.2. Tsiviilseadustiku 1940. aasta eelnõu	50
1.8. Maa põline kasutamisoigus aastatel 1940-1991	53

2. Tähtajatu pärandatava kasutusõiguse vajadus tänases Eestis.....	57
2.1. Asjaõigusseaduse eelnõu ja selle arutelud	57
2.2. Põlisrendiõigusele kõige lähedasemate õiguslike instituutide võrdlus põlisrendiõigusega	59
2.2.1. Võrdluse kriteeriumid	59
2.2.2. Põlisrendiõiguse võrdlus kasutusvaldusega	60
2.2.3. Põlisrendiõiguse võrdlus hoonestusõigusega	72
2.3. Vajadus tänases õigusruumis põlisrendiõiguse järgi	84
3. Maareformi käigus BESis sätestatud kruntrendi ja põlisrendi arvestamine	90
3.1. Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või kompenseerimise nõudeõigus.....	90
3. 2. Endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seadus ja selle menetlus eelnõuna	91
3. 3. Kruntrentnikule maa omandamise ja kompenseerimise nõudeõiguse andmine	93
3. 4. Põlisrentniku väljajätmine maareformi õigustatud isikute ringist	97
Kokkuvõte	104
Resümee	108
Kasutatud materjalide loetelu	112
Kasutatud kirjandus	112
Kasutatud normatiivmaterjalid	114
Kasutatud kohtupraktika	117
Kasutatud arhiivimaterjalid	117
Muud allikad, sh avaldamata allikad	119
Lühendid	120

Sissejuhatus

Üldjuhul ei tule juristil oma igapäevases töös pöörduda õigusajaloo poole, kuid teatud õigusvaldkondades töötamine eeldab õigusajaloo tundmist. Omandireformi ja maareformi korrektne läbiviimine on seotud muuhulgas ka tänaseks unustusehõlma vajunud õiguslike instituutide nagu seda on kruntrendi- ehk obrokiõiguse ja põlisrendiõiguse tundmisega.

Kruntrendi ja põlisrendi õigussuhted ei ole hetkel just päevapoliitiliselt aktuaalsed, kuid võivad selleks kujuneda. Nimelt tulenevalt sellest, et kruntrentnik sai maareformi käigus maa omandisse andmise ja kompenseerimise nõudeõiguse ning põlisrentniku õiguslikku staatust ei ole maareformi käigus määratletud, võib põlisrentniku staatuse määramise küsimus uuesti päevakorda tõusta. Mitmed endised põlisrentnikud ja nende järeltulijad on aastate jooksul korduvalt pöördunud nii Riigikogu kui Vabariigi Valitsuse poole, et nõutada põlisrentniku õigusliku staatuse määramist maareformis.

Just eelpool nimetatud pöördumiste tõttu tekkis autoril igapäevases töös vajadus uurida kruntrendi ja põlisrendi õiguslikke suhteid. Selgus, et nimetatud õigussuhte kohta on üsna vähe kirjandust ning põhjalikku uurimistööd polegi tehtud. Kruntrendi ja põlisrendi instituutide ajaloolise tausta ja nende õigussuhete maareformis erinev õigusliku regulatsiooni põgus uurimine osutusid niivõrd huvitavaks, et tekkis vastupandamatu soov uurida nimetatud õiguslikke instituute põhjalikult. Õigusajaloo uurimine annab uurijale asendamatu ja mitmekülgseid teadmisi Eesti õiguse kujunemisest ning aitab paremini ka mõista kehtivate õigusinstituutide valiku tegemise tagamaid. Julgen väita, et õigusajaloo uurimine on alati aktuaalne ja seda eriti siis, kui uuritav teema ei ole varasemalt põhjalikku käsitlemist leidnud ja kui Eesti õigusliku pärandi tundmaõppimine aitab kaasa elus ettetulevate praktiliste õiguslike probleemide lahendamisele. Lisaks õigusajaloolisele uurimusele on magistritööl ka praktiline väärtus, mis vajadusel võimaldaks töös analüüsi rakendamist juhul, kui põlisrentniku õigusliku staatuse määramine maareformi käigus kerkiks uuesti päevakorda.

Magistritööl on kolm peamist eesmärki. Selleks, et mõista kruntrendi ja põlisrendi õiguslikku olemust, on vajalik pöörduda nende õigussuhete alglätete juurde ning seetõttu on üheks töö eesmärgiks analüüsida kruntrendi ja põlisrendi ajaloolist arengut Eestis. Soov analüüsida põhjalikult Eesti alal kehtinud kruntrendi ja põlisrendi regulatsioone,

õigustab töö ajaloolise osa suhteliselt suurt mahtu. Töös ei leia käsitlemist vaid lääniõiguse alusel tekkinud õigussuhted, mis oma loomult sarnanevad kruntrendi- ja põlisrendiõigusele. Nimetatu on välja jäetud töö mahupiirangu tõttu ühelt poolt ja teiselt poolt selle tõttu, et lääniõigus on senini Eesti õigusajaloolaste poolt väga vähe uuritud ning nõuaks raskesti kättesaadavate algallikate põhjalikku tundmaõppimist.

Teiseks töö eemärgiks on analüüsida kinnisasja tähtajatu ja pärandatava kasutusõiguse vajadust tänases Eestis. Kuna asjaõigusseaduse algtekstis oli põlisrendiõiguse instituut sees, tekkis küsimus, et kas on õigustatud, et põlisrendiõigus jäi välja asjaõigusseadusest? Püstitatud küsimusele vastust otsides analüüsin Eesti kehtivas õiguses põlisrendiõigusele kõige sarnasemaid õiguslikke institute kasutusvaldust ja hoonestusõigust. Uurimuse eesmärgiks on leida vastus küsimusele, et kas kehtiv õigus katab põlisrendiõiguse võimalused. Lisaks andes õiguslikust aspektist hinnangu põlisrendiõiguse vajadusele, analüüsin pärandatava tähtajatu kinnisasja kasutusõiguse vajadust ka tegelikes.

Kolmas töö eesmärk on hinnata kruntrendi ja põlisrendi erinevat õiguslikku olukorda maareformi läbiviimisel. Kui omandireformi eesmärk on endistele omanikele õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamine ja kompenseerimine, siis tekib küsimus, kas on põhjendatud teatud endiste maakasutajate võrdsustamine endiste kinnisasja omanikega. Sellest tulenevalt analüüsitakse, kas kruntrentnikule maa omandamise ja kompenseerimise nõudeõiguse andmine on õigustatud. Hindamaks kruntrentniku ja põlisrentniku erineva õiguslikku staatuse põhjendatust, vajab tuvastamist, kas kruntrendiõigus ja põlisrendiõigus on sedavõrd erinevad õigussuhted, et ühel juhul on õigustatud endisele maakasutajale anda maa omandisse andmise ja kompenseerimise nõudeõigus ning teisel juhul ei näe maareform ette mingit eriregulatsiooni.

Magistritöö on vastavalt töö kolmele peaesmärgile jagatud kolme peatükki. Esimene peatükk analüüsib kruntrendi ja põlisrendi ajaloolist arengut alates Rooma õigusest kuni 1991. aastani. Ajaloo osa on Eesti ala keskne ning kasutatud on peamiselt kirjeldavat uurimismeetodit.

Teises ja kolmandas peatükis analüüsitakse tähtajatu pärandatava kinnisasja kasutusõiguse aktuaalsust Eestis. Tulenevalt sellest, et piiratud asjaõiguste mõistele ja sisule on põlisrendiõigusele kõige lähedasemateks õigussuheteks kehtivas õiguses kasutusvaldus ja hoonestusõigus, võrdlen teises peatükis põlisrendiõigust kasutusvalduse

ja hoonestusõigusega. Selleks, et hinnata põlisrendiõiguse vajaduse võimalikkust tänases Eestis, pean otstarbekaks uurida statistikat selle kohta, kui levinud on põlisrendiõigusele kõige lähedasemate õiguslike instituutide kasutamine. Ühendades õigusliku analüüsi ja statistilise ülevaate, otsitakse vastust küsimusele, kas pärandatava kinnisasja kasutusõiguse järgi on tänases Eestis vajadus.

Magistritöö kolmandas peatükis käsitletakse maareformiga seotud probleeme. Analüüsimist leiab, kas kruntrentniku kui kinnisasja kasutaja õiguste võrdsustamine kinnisaja omaniku õigustega on põhjendatud. Kruntrendi ja põlisrendi õiguse võrdlus peab andma vastuse küsimusele, kas kruntrentniku ja põlisrentniku erinev õiguslik staatus maareformis on õigustatud.

Magistritöös on esitatud kaks hüpoteesi.

Hüpotees 1: pärandatava tähtajatu kinnisasja kasutusõiguse järgi puudub tänases Eestis vajadus.

Hüpotees 2: kruntrentnikule maa omandamise ja kompenseerimise nõudeõiguse andmine on maareformi käigus põhjendatud, põlisrentniku teistsugune kohtlemine ei ole aga õigustatud.

Töö allikatena on kasutatud Tartu Ülikooli Raamatukogus ja Eesti Kirjandusmuuseumis ning Eesti arhiivides kättesaadavaid materjale. Kuivõrd magistritöö eesmärgiks ei ole kruntrendi ja põlisrendi kui instituutide analüüs, vaid nendel põhinevate õigussuhete esinemine ja areng Eesti alal, on läbi töötatud kogu vastav eestikeelne kirjandus ja seetõttu pole allikatena laialdaselt kasutatud võõrkeelset kirjandust. Kuna uuritavate õigussuhete kohta on suhteliselt vähe kirjandust, siis on töö olulisteks allikateks kruntrendi ja põlisrendi regulatsioone sisaldavate seaduste tekstid. Põhjalikumalt on käsitletud talurahvaseadusi, Balti eraseadust ja 1940. aasta tsiviilseadustiku eelnõud. Töös leiab kajastamist ka kruntrenti ja põlisrenti puudutav kohtupraktika. Töö teises ja kolmandas osas on allikatena kasutatud peamiselt kehtivat õigust ning erinevate eelnõude menetluse materjale (algtekst, seletuskiri ja stenogrammid). Statistilised andmed pärinevad Registrite ja Infosüsteemide Keskusest.

1. Kruntrendi ja põlisrendi õiguse ajalooline areng

1.1. Kruntrendi ja põlisrendi väljaarenemine Rooma õigusest

1.1.1. Põllumaa pikaajaline kasutusõigus ehk *emphyteusis* kui põlisrendi alus

Omandiõigust kinnisasjale peeti Rooma õiguses täiuslikuks, jagamatuks ja ajalt piiramatuks. Omandi piiramine olid mõeldud mitte tema endastmõistatava sisuna, vaid erandina väljapoolt tulenevate koormistena, millede äralangemisel omand muutus iseenesest jälle täielikuks. Selles mõttes võib rääkida roomaõigusliku omandi täiuslikemast kujust, absoluutseimast loomust. Tegelikult polnud ka roomaõiguslik omand piiramatu, igati täiuslik õigus. Ta oli seda küll põhimõtteliselt, aga omandit kitsendati, olgugi vähesemal määral kui praegusaja omandit, nii üldsuse kui ka üksikute naabrite huvides.¹

Omandi absoluutsuse põhimõtte ja aktsessioonipõhimõtte, mille järgi kõik, mis maaga liitub või ühendusse satub, omandatakse maa külge, st kuulub maa omanikule, leevendamiseks tekkis mitu uut instituuti.² Üheks selliseks oli põlisrendi instituut, mis põhineb peamiselt oma ajaloolisel päritolult Kreeka ja Rooma õiguses tuntud *emphyteusis*’e ja *agri vectigales*’e õpetusel.³

Emphyteusis on asjaõiguslik, pärilik ja võõrandatav õigus võõra maa kasutamiseks, kusjuures kasutaja ainukeseks kohustuseks on seda maad mitte halvendada ja maksta iga-aastast tasu. *Emphyteuta*, rentnik, kasutas maatükki koos kõigi sellest tulenevate viljadega ning ta võis muuta maatüki otstarvet tingimusel, et maa seisukord ei halveneks. Tal oli õigus asja käsutamiseks, selle *inter vivos mortis causa* võõrandamiseks, pantimiseks ning koormamiseks servituutidega lepingu kehtivuse ajaks. Oma õiguste kaitseks võis ta kasutada kõik omaniku õigusi, olles siinpool *actiones utiles*, tal oli olemas ka *vectigalis in rem actio*, *Publiciana*, *confessoria negatoria utilis*. *Emphyteusis* võis üheaegselt kuuluda erinevatele isikutele, kuid neil ei olnud õigust maatüki osadeks

¹ Ilus, E. Piiratud asjaõigused omale asjale. Tartu, 1939, lk 53.

² Bonfanate, P. Rooma õiguse ajalugu. Kolmanda täiendatud väljaande järgi autori loal tõlkinud Ein, E. Tartu, 1930, lk 390.

³ Tjutrumov, I. „Põliskruntrendi õiguse omandamine aegumise teel”. - Õigus 1935, nr 1, lk 3.

jagamiseks ilma omaniku nõusolekuta. Rentnik pidi kandma kõik maatükil lasuvad kohustused ja maksed⁴

Roomas tuntud *agri vectigales* olid riigimaad, mis polnud antud kodanike omandisse (*ager assignatus*), või müüdud (*ager quaestorius*), või hõivamiseks jäetud (*ageri occupatorii*), vaid sellised, mis anti rendile 100 aastaks või põliseks, samuti munitsiipiumide ja preestrikolleegiumide maad, mis ka anti rendile pikaks ajaks või põliseks.⁵ *Agri vectigales*`i mõiste oli sisult sarnane *emphyteusis`ega*.

Rentnik võis oma õiguste kaitseks kolmandate isikute vahelesegamisel nõuda kaitset kinnisasja omanikult, kuid kuna linnad ei saanud nii vabalt toimida kui füüsilised isikud, siis oli otstarbekam anda igale rentnikule renditava objekti kohta õigused, mis võimaldasid rentnikul enda õigusi kaitsta ilma kinnisasja omaniku vahendusega.⁶

P. Bonfanate arvates paiknevad põlisrendi algmed pigem helleni-orientaalses maailmas kui vanas Roomas. Kreeka linnades, nagu tõendavad kuni V sajandini e. Kr. ulatuvad raidkirjad, renditi pikaks ajaks kui ka põliseks nii seni harimata maid nende parandamise otstarbel kui ka viljatuid maid.⁷ Kreekas anti senikasutamata maid *emphyteusis`e* alusel kultiveerimiseks.⁸

Emphyteusis`e instituut kujutab endast ühte paljudest Rooma riigimeeste katsetest luua ühtseid tingimusi põllupidajatele. Kolmandal sajandil e. Kr. anti tühjad maa-alad provintsidest, mis kuulusid keiserliku eravaranduse hulka, pärandatavale rendile eesmärgiga, et maa saaks üles haritud. Sarnast pärandatavat rentimise viisi kasutati hiljem kirikute provintsi linnade ja magnaatide maatükkide rentimisel.⁹

Kui Konstantiniuse ajal arvatavasti linnavaranduse konfiskeerimise tõttu kaob *ager vectigalis*, tärkavad keisri maadel ja hiljem ka eraisikute maadel kaks instituuti, millel on suur analoogia: *ius emphyteuticum* ja *ius perpetuum*: renti, mis maksti ei hüütud nüüd

⁴ Гримм, Д. Д. Лекции по догме римского права. Рига, 1924, ст 223.

⁵ Bonfanate, P. Rooma õiguse ajalugu. Kolmanda täiendatud väljaande järgi autori loal tõlkinud Ein, E. Tartu, 1930, lk 390-391.

⁶ Tomiste, A. Obroki õigus. Diplomitöö. Tartu, 1942, lk 6.

⁷ Bonfanate, P. Rooma õiguse ajalugu. Kolmanda täiendatud väljaande järgi autori loal tõlkinud Ein, E. Tartu, 1930, lk 390-391.

⁸ Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Tartu, 1960, lk 123.

⁹ Tomiste, A. Obroki õigus. Diplomitöö. Tartu, 1942, lk 7.

mitte enam *vectigal* vaid *canon*. Bonfanate leiab, et segased on nende kahe vormi vahed; kuid näib, et esimene on maa andmine pika aja peale ja teine põliseks.¹⁰

Juba enne Justinianust arvatavasti IV ja V sajandi vahetusel olid need kaks helleni-orientaalset instituuti sulanud ühte *emphyteusis*`ses. Justinianus andis instituudile lõpliku kuju, sulatades ühte Rooma *agri vectigalis*`e ja Kreeka *emphyteusis*`e, lisades omalt poolt ettekirjutise, et rentnik peab oma õiguse võõrandamisest teatama maatüki pärisomanikule, kel on tagasiostmise eesõigus või teatud protsendi saamise õigus. Maakasutusõigus kustus, kui rentnik ei maksnud maa eest tasu kolmel aastal.¹¹

1.1.2. Õigus ehitada hooneid võõrale maale ehk *superficies* kui kruntrendi üks alustest

Superficies`e õigus tekkis selleks, et parandada Rooma omandiõiguse mõiste antiökonomilise aktsessioonipõhimõtte tagajärgi: võõrale maale ehitatud hoone omand langes paratamatult maa omanikule ja kuulus täielikult ainult temale. Kuid linna kasvamise ja ehitiste püstitamise hoogustamisega tekitas see põhimõtte suuri takistusi, kuna Rooma linna pind oleks koondunud korporatsioonide ja väheste eraisikute omandisse. Sellest tulenevalt tekkis komme, algul riigi, pärast linnade ja hiljem ka eraisikute maadel, anda teisele isikule õigus ehitada maale hooneid ja neid kasutada teatav aeg või jäädavalt, kas aastamaksu või ühekordse summa eest. Säärane õigus anti kas rendiõiguse või müügi (müüdi õigust püstitada hooneid võõrale maale) alusel.¹²

Superficies on asjaõiguslik pärilik ja võõrandatav õigus võõrale maale püstitatud ehitise kasutamiseks. *Superficiarias* võis kasutada ja käsutada ehitist omaniku õigustes, võis seda pantida ja võõrandada ning koormata servituutidega oma õiguse kehtivuse ajaks. Ta kandis kõiki ehitisega seotud makseid ja koormisi ning oli kohustatud maksta omanikule selle eest tasu, kuid viimasest võis ta olla vabastatud vastava kokkuleppe alusel

¹⁰ Bonfanate, P. Rooma õiguse ajalugu. Kolmanda täiendatud väljaande järgi autori loal tõlkinud Ein, E. Tartu, 1930, lk 390-391.

¹¹ Samas, lk 391.

¹² Samas, lk 390

omanikuga. Põhimõtteliselt võis rentnik halvendada asja seisukorda ja omanikul polnud ette nähtud ka tagasiostu õigust.¹³

Sisuliselt mõisteti *superficies*-i all hoonestusõigust, mis esines sel juhul, kui hoone oli ehitatud võõrale maale.¹⁴

Õiguse allikates on sageli nimetatud ka hooneid kui *praedia emphydeuticalia* või *vectigalia*, mis ilmest tähendas seda, et rendile andmisel oli kokkulepe, et kohaldamisele kuuluvad normid, mis on omased *emphyteusis*-ele aga mitte *superficias*-ele.¹⁵ Seetõttu tuleb kruntrendi alusteks pidada ka *emphyteusis*-e õpetust, mida linlikus keskkonnas mõjutas tugevasti *superficies*-e õpetus.

Mis puudutab *superficies*-i õiguse üleminekut ühelt isikult teisele ja selle lõpetamist, siis kuulusid rakendamisele *emphyteusis*-iga samad reeglid. Vaieldav on see, kas omanik võis *superficiarias*-it jätta tema õigusest ilma, kui viimane on rikkunud oma kohustusi. Arvati, et võib, kui *superficiarias* oli kohustatud maksma renditasu ja oli sellega viivituses rohkem kui 2 aastat.¹⁶

Kuna *superficiarius* ehitas maja enda materjalist, siis oli otstarbekas varustada teda iseseisva hagiga kõrvaliste isikute vastu, et vältida pöördumist maa omaniku poole.¹⁷

Võõrale maale püstitatud hoone omanik sai kasutada kõiki omaniku hagnosisid kui *actiones utiles* (näiteks *rei vindicatio*, *actio Publicania*, *actio confessoria*, *actio negatoria*).¹⁸

Kuna *superficies*-is võimaldas sõlmida ka tähtajatut ja pärandavat kokkulepet ja tegemist oli ehitise püstitamisega võõrale maale, siis võib järeldada, et kruntrendi väljakujunemisel on oma roll ka *superficies*-sel hoolimata sellest, et *superficies* on iseseisvaks hoonestusõiguse väljakujunemise aluseks.

¹³ Гримм, Д. Д. Лекции по догме римского права. Рига, 1924, ст 225.

¹⁴ Leesment, L. Rooma õiguse ajalugu. Konspekt. Tallinn, 1935, lk 71.

¹⁵ Tomiste, A. Obroki õigus. Diplomitöö. Tartu, 1942, lk 8.

¹⁶ Гримм, Д. Д. Лекции по догме римского права. Рига, 1924, ст 225.

¹⁷ Tomiste, A. Obroki õigus. Diplomitöö. Tartu, 1942, lk 8.

¹⁸ Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Tartu, 1960, lk 123.

1.2. Kruntrendi ja põlisrendi mõiste hilisem areng

Germaani õigust iseloomustas palju suurem omandiseoste rõhutamine Rooma õigusega võrreldes.¹⁹ Vanemale Saksa õigusele oli võõras Rooma õiguse vastuolu omandi ja *iura in re aliena* vahel.²⁰ Germaani õigus tunneb ka omandi astmeid, mis olid Rooma õigusele võõrad, ülem – ja alamomandit (*Ober- und Untereigentum*).²¹

Saksa õiguse järgi võisid ühe maatüki kohta olla mitmel isikul mitmesugused õigused nii, et ühelgi neist polnud ainuõigust, vaid et seda omandit ainult jagatuna tarvitati, so igal üksikul omanikul olid vaid kindlad omandist olenevad õigused ja tervikuna oli omand kõigile ühine. Glossaatorite õpetuse tagajärjel (mis oli aga Saksa õiguse mõju all) tekkisid *dominium directum* ja *dominium utile* (otsene ja kaudne omand). Tekkis õigus, mis oluliselt erines Rooma õigusest, kuna võimaldas ühest ja samast maatükist kõnelda sisuliselt kui mitmest varandusest.²²

Professor Ilus leiab, et omandiõiguse kaks liiki tuletasid glossaatorid (11. ja 12. sajand) täiesti meelevaldselt *emphyteusis*-e ja *superficies*-e instituutide puhul nende mõlema instituudi hagidest, milleks olid *actio utilis* ja *actio directa*. Nimelt on allikates öeldud, et *emphyteuta*-l ehk põlisrentnikul oli kasutada *actio utilis*, kuna maa päisomanik võis kasutada *actio directa*-t. Sellest tegid glossaatorid ühe ja sama omandiobjekti suhtes kaks paralleelset omandiõigust – *dominium directum* ja *dominium utile*, so otsene ja kaudne omand.²³

Seda vahetegemist vajati feodaalsuhete jaoks, kus esinevad kaks õigussubjekti kõrvuti – läänisand ja vasall. Otsene ja kaudne omand kokku kandis nimetust jagatud omand – *dominium divisum*.²⁴ Nii näiteks said maatüki kohta, mille talupoeg oli läänimehelt teoorjuse eest pärandatavaks omanduseks saanud, omandusõiguse talupoeg, läänimees ja läänihärra.²⁵

Linnad olid huvitatud oma tööstuse ning kaubanduse arengust ning seetõttu katsusid linnad kõigiti oma elanikkonda suurendada, andes tühje maa-alasid hoonestamiseks ja

¹⁹ Ilus, E. Piiratud asjaõigused omale asjale. Tartu, 1939, lk 54.

²⁰ Samas, lk 54.

²¹ Samas, lk 54.

²² Samas, lk 54.

²³ Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Tartu, 1960, lk 123-124.

²⁴ Samas, lk 123-124.

²⁵ Ilus, E. Piiratud asjaõigused omale asjale. Tartu, 1939, lk 54.

asustamiseks. Esiotsa anti krunte välja tasuta, hiljem hakati võtma väikest maksu nn *Grundzins*'i. Kuna keskaegne linn oli puhtseisuslik organisatsioon, võeti uusi liikmeid vastu ettevaatlikult. Linnad valvasid hoolsasti selle järele, et nende maatükid ja neile ehitatud hooned satuksid neile vastuvõetavate isikute kätte. Sel põhjusel ei tahetud krunte päriks müüa, vaid maaomanik katsus enesele säilitada kasutusele antud maatüki suhtes näilist omandiõigust, mis tal võimaldas krundi võõrandamisel tarvitada tagasiostu õigust ja sellega vältida krundi üleminekut vastuvõtmatule isikule.²⁶

Lisaks lääniõigusele ja linnades valitsevale linnaõigusele ei saa jätta tähelepanuta ka kiriku mõju. Kirik esitas eriti selgeid moraalseid nõudmisi omandile ning süvendas sellega veelgi antud õiguse olemust.²⁷

Mõnel pool, näiteks Poolas ja Leedus, aitas aga kruntrendi tekkimisele kaasa riigivõimu keeld maad mõnele rahvakihile või seisusele müüa (näiteks kuningas Johann Albrechti konstitutsioon 1496.a).²⁸

Kuigi põlisrendi ja kruntrendi kujunemise alged on Rooma õiguses, siis on germaani õigus oluliselt neid õigusmõisteid mõjutanud. Kõige sisulisem mõjutus seisnes omandi jagamises ülem- ja alamomandiks, mis võimaldas omaniku õigustes kasutada maatükki isikul, kes ei ole maa omanik. Kinnisasja omanikul oli aga väga piiratud õigus oma maale. Samas säilisid keskkajal kruntrendi ja põlisrendi tähtajatu ja päritav iseloom. Tulenevalt maa asukohast ja otstarbest (kas tegemist oli viljakandva maaga või linna hoone püstitamiseks mõeldud maaga, samuti oli tähtis ka asjaolu, millise õigusliku korralduse alla maa käis) on keskajal selgelt eristatavad kruntrendi ja põlisrendi õigused. Kruntrent oli tähtajatu pärandatav maakasutuõigus koos õigusega püstitada või omada kinnisasjale püstitatud ehitist. Kruntrentnik pidi kruntrendiõiguse eest tasuma maksu ning kruntrendi võõrandamisel oli maaomanikul õigus kruntrendi tagasiostuks. Kruntrendiõigus andis kruntrentnikule õiguse kasutada kinnisasja omaniku õigustes klausliga, et ta ei tohtinud kahjustada maaomaniku huve. Kruntrentnikul oli õigus kruntrendiõigust võõrandada, samuti üldjuhul maaomaniku nõusolekul ka pantida ning

²⁶ Grünthal, T. „Otsese omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes”. - Õigus 1931, lk 358-359.

²⁷ Ilus, E. Piiratud asjaõigused omale asjale. Tartu, 1939, lk 54.

²⁸ Grünthal, T. „Otsese omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes”. - Õigus 1931, lk 358-359.

koormata servituutidega. Hoone ja maaga seotud maksud pidi tasuma kruntrentnik. Kruntrent oli levinud peamiselt linnades.

Põlisrent oli tähtjatu pärandatav viljakandva maa kasutusõigust, mille eest rentnik pidi tasuma põlisrenditasu, mis üldjuhul vastas maa tulukusele. Põlisrentnikul oli õigus saada endale maa viljad ning pidi tasuma selle eest põlisrenti. Kuna põlisrendisuhted olid valdavalt mõisniku ja talupoja vaheliseks õigussuhteks, siis tavaliselt tasuti põlisrenditasu natuuras kinnisasjalt saadud viljade näol. Oluliseks põlisrentniku kohustuseks oli mitte halvendada viljakandva maa väärtust ning lubatud ei olnud ka maaüksuse tükeldamine.

1.3. Kruntrendiõigus Eesti linnades 13. – 19. sajandil

Seisuste ning neile vastavate õigussuhete kohaselt kujunesid Eesti alal välja viis õigusliiki. Kirikuõigusele allusid vaimulikud, kuid see haaras laias ulatuses ka ilmlikke isikuid, iseäranis viimaste perekondlikke vahekordi. Lääniõigus korraldas vahekorda maahärrade ning vasallide vahel ning mõjustas ühtlasi otsustaval määral kogu toleaeget riiklikku ja ühiskondliku elu. Mõisaõigus sätestas mõisniku ja talle alistuvate talupoegade õigussuhteid, eriti talupoegkonna kohustuste ja koormiste suhtes. Talurahvaõigus käsitles vahekordi talupoegade vahel ning talupoja isikut kui niisugust ja linnaõigus sätestas avalikke ning eravahekordi linnakodanikkude vahel.²⁹

Aegade vältel on eestlaste asualal olnud mitu oma päritolult, tekkeajalt, maa-alaliselt haardeulatuselt ja sisultki erinevate joontega kruntrendiõigust. Neist vanim pärineb keskaegselt Saksamaalt ja reguleerib maakasutussuhteid peamiselt linlikus keskkonnas.³⁰

Saksa kolonistide poolt rajatud Balti linnad hakkasid varakult krunte obrokile andma, kusjuures õiguslikud vahekorrad reguleeriti vastavate Saksa linnaõiguste abil.³¹

Kruntrendiõigust leidub juba Lübecki linnaõiguse koodeksi 1282. aasta ärakirjas

²⁹ Eesti Rahva Ajalugu. I kd. Tartu, 1932, lk 495.

³⁰ Traat, A. „Kruntrendiõiguse ajaloost Eestis”. - Riigi Maa-ameti kuukiri Maa, 06. juuli 1994 nr 7/8, lk 124.

³¹ Grünthal, T. „Otsese omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes”. - Õigus 1931, lk 359.

Tallinnale, kus selle järgnevat rakendamist tunnistas hulk säilinud ajalooürikuid.³² Tallinna seos Lübecki õigusega leiab teadaolevalt esimest korda mainimist Taani kuninga Erik Adraraha ürikus 15. maist 1248.³³ Lübecki õigus oli Tallinnas jõus 1865. aastani, mil kehtestati BES. Paljusid Lübecki õiguse sätteid sisaldas aga ka BES.³⁴

Lübecki õiguse Tallinna koodeksis on kruntrendi kohta sätestatud: 96. *Kruntrendist. Kui kellelgi on krunt kruntrendi õiguse järgi ja ta ei tasu oma maksu neliteist ööpäeva peale Lihavõtteid või neliteist ööpäeva peale püha Miikaeli päeva. Kui see, kellele kuulub kruntrent, tahab seda nõuda, peab see, kes asub sellel krundil, maksma kohtunikule neli killingit ja peab tasuma kruntrendi kahekordselt. Ta ei tohi aga seda ehitist müüa, kui ta ei paku seda kõige esimesena sellele, kelle oma on kruntrent.*³⁵

Samuti on kruntrendist juttu olukorras, kui keegi tahab ehitada müüri. 149. *Kes tahab ehitada müüri. Kui keegi tahab müüri ehitada, peab tema naaber teda aitama. Kui naaber maksab oma krundi eest kruntrenti ja ta ei ole varaliselt nii heal järjel, et ta võiks teist tõesti aidata, peab see, kellele ta tasub kruntrenti, talle laenama üheksa marka raha. Selle eest peab ta tasuma aastas kaheksa killingit rohkem kruntrenti, kui ta enne tasus. Kui aga tema või tema järeltulija annab üheksa marka (kruntrendi valdajale) või tema järeltulijale tagasi, siis on kaheksa killingit vabad ja lunastatud.*³⁶

Keelatud oli ka jumalakodadele anda või müüa kruntrenti oma pärandist. Lubatud oli kruntrendi rahaks tegemine ja selle raha andmine jumalakodadele.³⁷

Linnades piirati kirikule testamendiõigust seetõttu, et kiriku varad linnas jäid kõrvale kaubanduselust ja seetõttu töötasid vastu linna majanduslikule tõusule.³⁸

Teise, lõunapoolse lainega tuli Eesti aladele kruntrendiõigus ka Hamburgist, kuna selle linna Riias rakendatud ja täiendatud õigusnormid leidsid Riia õiguse nime all kohaldamist ka Lõuna-Eesti linnades, eriti Tartus.³⁹ Narvas kehtis alates 1585. aastast

³² Traat, A. „Kruntrendiõiguse ajaloost Eestis”. - Riigi Maa-ameti kuukiri Maa, 06. juuli 1994 nr 7/8, lk 124.

³³ Kala, T. Lübecki õiguse Tallinna koodeks 1282. Tallinn, 1998, lk 6.

³⁴ Samas, lk 11.

³⁵ Samas, lk 91-92.

³⁶ Samas, lk 100.

³⁷ Samas, lk 101, p 154. Jumalakojale ei tohi mingit pärandit anda.

³⁸ Anners, E. Euroopa õiguse ajalugu. Tartu, 1995, lk 114.

³⁹ Traat, A. „Kruntrendiõiguse ajaloost Eestis”. - Riigi Maa-ameti kuukiri Maa, 06. juuli 1994 nr 7/8, lk 124.

Rootsi linnaõigus.⁴⁰ Esialgu oli kruntrent tuntud ainult linnades, kuid võrdlemisi varakult hakati ka maal, eriti Kuramaal, sel alusel maatükke välja andma.⁴¹

Uurimustes leiab viiteid kurntrenti õiguse rakendamise kohta ka teistes Eesti linnades. Näiteks alates 1695. aastast oli alaliseks väikeseks sissetulekuks Rootsi riigile Rakvere alevi poolt makstav krundiraha (*weichbildets grundpenningar*). See sissetulekuallikas tekkis seoses reduktsiooniga, kui aadlimaal asuvad linna krundid läksid riigi valdusesse ja nende kruntidel asuvate majade omanikud pidid hakkama riigile renti maksma. Nagu Eestimaal Rakverest, nii saadi Saaremaal pärast reduktsiooni sissetulekut ka Kuressaare linna kruntide rendist, kui krundid asusid redutseeritud maal. Kruntide rendi üldsumma oli Saaremaal 81 hõbetaalrit aastas.⁴²

Kruntrent oli tähtjatu pärandatav maakasutusõigus koos õigusega omada kinnisasjal hoonet. Kurntrenti eest tuli tasuda kaks korda aastas tasu. Kui kurntrentnik soovis kurntrenti võõrandada, pidi ta sellest teavitama kõigepealt maaomanikku, kel oli kurntrenti tagasiostu õigus.

1.4. Põlisrendiõigus talurahva seaduste alusel

1.4.1. Talumaa omandiõiguse kujunemine kasutusõiguseks

Kui 13. sajandil kaotasid eestlased sakslaste ja taanlaste alla langedes oma vabaduse, siis tähendas see kõigepealt vaid poliitilise iseseisvuse kaotust. Isiklik vabadus jäi täiel määral eestlastele alles ja Eesti taluperemees jäi esialgu oma maa valdajaks. Ta võis oma põldu harida ja oma karja kasvatada tavaõiguse kohaselt, mis valitses enne sakslaste ja taanlaste sissetungi. Ristiusu ike ja uus läänikorra süsteem tõi enesega kaasa mitmesuguseid koormisi ja makse, mille tulemusel arenes sajandite kestel välja süsteem, mis viis talupoegade isikliku vabaduse kaotuseni.⁴³

Lepingus, mis kuralased 1267. a sõlmisid sakslastega, määrati kuralaste pärandusõiguse ulatus taludele neljanda põlvni. Pole põhjust kahelda, et ka Eesti aladel jäid talud

⁴⁰ Leesment, L. NSVL riigi ja õiguse ajalugu. Loengute konspekt. II väljaanne. Tartu, 1947, lk 29.

⁴¹ Grünthal, T. „Otsese omaniku õigustest kurntrentile (obrokile) antud kinnisvara suhtes”. - Õigus 1931, lk 359.

⁴² Piirimäe, H. Rootsi riigimajandus Eesti- ja Liivimaal XVII sajandil. Tartu, 2009, lk 124.

⁴³ Eesti Rahva Ajalugu. I kd. Tartu, 1932, lk 358.

endistele omanikele umbes samaulatusliku pärandusõiguse alusel. Nagu muud õigused, nii allus talude pärandusõiguski orduaja kestel muudatustele, mis ei olnud talupoegadele kasulik. Need muudatused ei olnud igal pool ühesugused, kuid tendents oli siiski kõikjal enam-vähem sama. Haapsalu linnaõigus 1294. a näiteks jättis pärandusõigusega need talupoegade sugulased, kes elasid väljaspool tema lääni. Tehti katseid piirata talude pärandamist ainult talupoja otsestele järeltulijatele, samuti jäeti mõnel pool naisi pärandusõigusest ilma. Mida rohkem orduaja lõpu poole, seda napimaks pärandusõigus kujunes.⁴⁴

Kuigi talupojad orduaja lõpul (1561. a lõppeb Saksa rüütliordu võim Vanal-Liivimaal) oma õigusliku seisundi poolest lähenesid pärisorjusele, olid nad siiski veel säilitanud suure osa oma ülejäänud õigustest, esmajoonel omandiõiguse oma talule.⁴⁵

Omandiõiguse sisulise ulatuse kohta ei ole aga ajaloolased ühel arvamisel. On väidetud, et taluperemeeste omandiõigus orduaja lõpul oli üsna täielik. Teiselt poolt aga leitakse, et see õigus oli hoopis piiratud ja sarnanes hiljem Preisias kehtiva „lassiitide õigusega“, mille järgi juriidiliselt talu kuulus mõisnikule, kuid oli antud talupoja kasutada. Tegelikult jäeti enamikul juhtudel pärast isa surma talu pojale ja nii tekkinud mulje nagu oleks talu peremehe omand ja päritav. XIII sajandi primitiivsete olude tõttu veel ebamäärane agraarõigus, mida ei saa defineerida ei omandiõigusena ega ka päritava kasutamiseõigusena, halvenes pikapeale talupoegade seisukohalt. Veel XIV sajandi esimesel poolel olnud talupoegadel õigus oma talule teha hüpoteeki, kuid hiljem see kaob.⁴⁶

Kuidas ka juriidiliselt talupoegade omandiõigust orduaja lõpul defineerida, kas pidada seda sarnaseks lassiitide õigusega, pärisomanduseks või päritavaks kasutusõiguseks oli orduaja lõpul talupoegade omandiõigus maale üldiselt tunnustatud. Talupojad müüsid üksteisele alemaid, vahetasid heinamaid jne, olgugi et läänimehe nõusolekul.⁴⁷

Eestlaste omandiõigus maale leidis kitsendamist ainult kohustusega maksta teatavaid makse, esialgu kümnist ja hinnust,⁴⁸ hiljem lisandus ka teopäevade tegemine. Kuigi maksud ja teopäevad aja jooksul suurenesid, ei muutunud see talupoegade päralt oleva

⁴⁴ Eesti Rahva Ajalugu. I kd. Tartu, 1932, lk 492.

⁴⁵ Samas, lk 490.

⁴⁶ Samas, lk 490-491.

⁴⁷ Samas, lk 491.

⁴⁸ Hinnus - talupoja maks maaomanikule.

maa juriidilist iseloomu. Printsipiaalselt ei kaotanud talupojad omandiõigust maale ka Poola ajastul.⁴⁹

Kestvad sõjad hävitasid selle mõnevõrra patriarhaalse ja harjunud kommetel põhineva vahekorra, mis orduaja lõpul kõigest hoolimata ikka veel kaitses talupoega üksikute mõisnike omavoli vastu. Ühes sellega hakkas maad võtma ka vaade, et talud kuuluvad mitte selle harijale, vaid mõisale. Aegamööda selle vaate arenedes võtsid mõisnikud ka tegelikult talupoegade maa kohta endale üha suuremaid õigusi.⁵⁰

Kui Eesti-, Liivi- ja Saaremaa allutati 17. sajandil Rootsi ülemvõimule, siis oli siin talurahva pärisorjuslik sõltuvus juba välja kujunenud. 17. sajandil see tugevnes, leides fikseerimist ka seadusandlikes aktides.⁵¹ Mõisnikul oli piiramatu õigus vallata ja käsutada oma mõisates talupoegi, õigus oma heaksarvamise järgi talupojalt maa ära võtta ja anda see mõnele teisele, samuti ka talupoega müüa, kinkida või muul viisil võõrandada.⁵²

Talude omandiõiguse osas võistlesid hilisel Rootsi ajal kaks vaadet. Talupoegade poolt peeti konservatiivselt kinni vanadel õigustavadel baseeruvast veendumusest, et talud kuuluvad nende peremeestele nii kaua, kui nad maksavad õiguslikult põhjendatud makse. Sellele arusaamisele seisis vastu mõisnikkude vaade, kelle püüdest tõlgendada talurahva õiguslikku seisundit pärisorjadena võib järeldada ainult ühte: nad pretendeerisid talupoegade suhtes õigustele, mis ei olnud üksnes riiklikud, vaid ka mõisahärralikud – seega siis ka omandiõigusele talupoja maa suhtes. Viimase – mõisnike – vaate arenemist talupoegade maa omandiõiguse üle soodustasid kaks asjaolu: feodaalse õiguse mõistete ebamäärasus ja talupoegade liikumine.⁵³

Feodaalsele õigusele on iseloomulik avaliku õiguse ja eraõiguslike mõistete segipaiskamine. Ei tehtud kindlat vahet ka teatava avalik-õigusliku ja kohustusõiguse ning teiselt poolt omandiõiguse vahel.⁵⁴

Tänapäevase terminoloogia järgi oli orduaja alguses eestlaste alistumislepingute põhjal talu suhtes:

1. talupojal omandiõigus;

⁴⁹ Eesti Rahva Ajalugu. II kd. Vana-Liivimaa riikkondliku varisemise ajastu. Tartu, 1933, lk 1026.

⁵⁰ Eesti Rahva Ajalugu 3. Vana Liivimaa Eest riikliku lahustumise ajastul. Tallinn, 1997, lk 811.

⁵¹ Vaata lähemalt: Eesti talurahva ajalugu. I kd. Tallinn, 1992, lk 550-551.

⁵² Eesti talurahva ajalugu. I kd. Tallinn, 1992, lk 551

⁵³ Eesti Rahva Ajalugu. II kd. Vana-Liivimaa riikkondliku varisemise ajastu. Tartu, 1933, lk 963.

⁵⁴ Samas, lk 963.

2. vasallil õigus saada sellelt talult avalikke koormisi kümnise jne näol;
3. maahärral õigus saada vasallilt sõjalist abi selle eest, et talust laekuvad sissetulekud läksid vasallile.

Feodaalaja õiguslikus terminoloogias kõlas sama aga umbes järgmiselt: antud talu suhtes on:

1. talupojal omandiõigus niikaua kui ta tasub talul lasuvad maksud (*dominium utile*);
2. vasallil on omandiõigus talule selles ulatuses, et talult saada nimetatud koormisi (*dominium directum*);
3. maahärral on omandiõigus talule, et saada sellelt sõjakohustiste täitmist.

Aja jooksul unus, mis ulatuses vasallil talude üle on „omandiõigus“. Tõlgendati feodaalset tingimuslikku omandiõigust lihtsalt omandiõigusena juba rohkem roomaõiguslikus mõttes. Aja jooksul kujunenud loogilise uperkuudi tõttu tundsid mõisnikud end talumaade omanikuna ning õigustatuna talupoegi suruma pärisorjadeks, st nõudma neilt koormisi mõisahärraliku õiguse alusel.⁵⁵

Talupoja mõnevõrra piiratud omandiõigust talule tõlgendavad Karl XI reglemendid põlise kasutamisoigusena. Seega riik võttis omaks mõisnike vaate. Juriidilisest seisukohast on väga suur vahe piiratud omandiõiguse ja põlise kasutamisoiguse vahel ka siis, kui see tegelikus elus enam-vähem samasena ilmnis. Põline kasutamisoigus eeldab talul teist omanikku kui taluperemees ning sel puhul talupoja õigused maa peale võisid tulevikus kergemini hädaohtu sattuda kui muidu.⁵⁶

Põhjasõja ajal, 1710. aastal, kinnitas Vene tsaar Peeter I rüütelkonna ja linnade eesõigused, andes lubaduse, et Baltimaa aadel ja linnad võisid kasutada edasi oma eriõigusi, nagu nad olid välja kujunenud Rootsi aja lõpuks. Seetõttu kehtisid Eesti- ja Liivimaal edasi rootsiaegsed õiguslikud normid.⁵⁷

Vohnja Juhani protsessi⁵⁸ otsusega tunnistas Vene Senat Eesti talupoja pärisorjaks, rahuldades seega mõisnikkude sajandi jooksul esinenud visasid püüdlusi, mis oma väljenduse oli leidnud Roseni deklaratsioonis.⁵⁹

⁵⁵ Eesti Rahva Ajalugu. II kd. Vana-Liivimaa riikkondliku varisemise ajastu. Tartu, 1933, lk 963.

⁵⁶ Samas, lk 1007.

⁵⁷ Eesti Rahva Ajalugu. III kd. Varajasem Vene aeg Eestis. Tartu, 1935, lk 1564.

⁵⁸ Vaata lähemalt: Eesti Rahva Ajalugu. III kd. Varajasem Vene aeg Eestis. Tartu, 1935, lk 1313-1316.

⁵⁹ Eesti Rahva Ajalugu. III kd. Varajasem Vene aeg Eestis. Tartu, 1935, lk 1325.

Roseni valeliku deklaratsiooni kohaselt on talupojad olnud alates 13. sajandist täielikus pärisorjuses ja talupoegi on lubatud pärandada, müüa ja muude lepingutega üle anda; talupoeg ei saavat midagi enesele omandada, vaid ainuüksi mõisnikule, ning mõisnikud võisid talupoegade varaga talitada oma soovi järgi, nagu oma mujal asetseva omandiga – seega kuuluvat eramõisa talupoeg pärishärrale oma ihu ja varandusega. Eelnevast järeldas Rosen, et aadel võib talurahva koormisi tõsta ja vähendada oma suva järgi.⁶⁰

18. sajandi lõpu poole läks talude mõisastamine ja talurahva uute koormistega kurnamine üha suuremasse hoogu. Esialgu mõisate sissetulekud suurenesid tunduvalt, kuid õige pea ühes talurahva vaesumisega hakkasid avalduma ka pärisorjuse kui süsteemi negatiivsed küljed – talurahva töörõõmu ja tööviljakuse langus.⁶¹

Kuigi talupere kasutas talukohta ja selle juurde kuuluvat maad mitmeid põlvi, olenes talukoha pidamise võimalus siiski vaid mõisniku suvast. Seetõttu ei ole täidetud üks kõige olulisem põlisrendiõiguse tingimus – tähtajatu ja pärandatav maa kasutusõigus, mis ei sõltuks maa omaniku ehk mõisniku tahtest.

1.4.2. 1802-1804. a talurahvaseadused

1795. a Eestimaa rüütelkonna maapäeval leidis kinnitamist seisukoht, et kui talupoeg peab hoolsalt majapidamist, on tal õigus talu põlisele kasutamiseõigusele.⁶²

Eestimaa rüütelkonna maapäeva otsus 1802. a (Eestimaa talurahvaseadus „Iggaüks”) lubas talupoegadel hoolsa majandamise korral talu põlist kasutamiseõigust - *„kui teie ikka hoolsed ollete, ommad perrekohhad ja ello assemed ülles piddamas, siis peb teie ello asse, ja keik mis selle järrel on, põllud ja heinamaa, ni hästi teie omma põlvini, kui ka teie laste pärrandusseks jäma, ni kaua kui teie issi hästi maia peate, ja ni kaua kui teie lessed ja lapsed sedda visi tevad.”*⁶³

⁶⁰ Eesti Rahva Ajalugu. III kd. Varajasem Vene aega Eestis. Tartu, 1935, lk 1318.

⁶¹ Samas, lk 1361.

⁶² Laur, M., Pirsko, P. „Eestkostest vabanemine. Agraarsuhetest Eestis 18.-19. sajandil.“ - Eesti Ajalooarhiivi Toimetised, Tartu, 1998, nr 3(10), lk 180.

⁶³ 1802.a Eestimaa talurahvaseadus ehk nn „Iggaüks” sisaldub osaliselt väljaandes: Eesti NSV ajaloo lugemik. I kd. Tallinn, 1960, lk 320.

Kuigi talurahva kinnisomandiõigust 1802. a Eestimaa rüütelkonna maapäeva otsus ei tunnustanud, on siin siiski viited talukoha põlisele kasutamisõigusele, mis küll ei olnud fikseeritud, kuid kui talupoeg talu korralikult pidas, siis ei tohtinud teda talust välja tõsta. Samas selline üldist laadi sõnastusest arusaamine võis muutuda vastavalt maaomaniku ehk mõisniku suvale.

Liivimaa talurahvaseadus kinnitati keiser Aleksander I poolt 20. veebruaril 1804 a. Liivimaa talurahvaseaduse progressiivsus seisnes selles, et keelas talupoegi maata müüa ning kohtuotsuseta talust välja tõsta.⁶⁴

Talu peremees sai talu pärandatava kasutusõiguse. Talust välja tõsta sai peremeest ainult vallakohtu otsuse alusel, mille oli kinnitatud kihelkonnakohus. Peremeest ei võinud vastu tema tahtmist maast lahutada ja muusse teenistusse panna, keelati talupoegade müümine.⁶⁵

Sarnaselt Eestimaa rüütelkonna maapäeva 1802. a otsusele kinnitas Liivimaa talurahvaseadus talupoegade valdusõigust nende maa suhtes.⁶⁶ Eestimaa talurahvaseaduse kinnitas Vene tsaar Aleksander I 27. augustil 1804. a. Eestimaa talurahvaseadus ei sätestanud, et taluperemeest võib talust välja tõsta ainult kohtuotsusega.⁶⁷

Eestimaa kubermangus rajanesid talupoegade tsiviilõiguslikud vahekorrad põhiliselt kohalikul tavaõigusel. Kehtiva õiguse üldraamides kujunes nn mõisaõigus, mis oli vastavas mõisas tegelikult kehtivate normide kogum. Mõisaõigused eksisteerisid üldreeglina üleskirjutamata kujul. Vähesed kirjapandud mõisaõigused pärinevad Põhja-Eestist alates 18. sajandi lõpust (Vigala 1789, Ääsmäe 1790, Roosna-Alliku 1791 ja Kandle 1801-1804). Nendes väidetavalt päris mahukastes talurahvakoodeksites sisaldus ka tsiviilõiguslikke norme. Mõisaõigused sätestasid näiteks 17. sajandi vakuraamatutega normeeritud koormised, talupoja tingliku vallasomandiõiguse ja õiguse pärandada ning pärida taluvaldust ning vallasvara (peale raudvara).⁶⁸

⁶⁴ Eesti talurahva ajalugu. I kd. Tallinn, 1992, lk 597.

⁶⁵ Lust, K. Pärisorjast päriskohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 39.

⁶⁶ Eesti talurahva ajalugu. I kd. Tallinn, 1992, lk 597.

⁶⁷ Samas, lk 599-600.

⁶⁸ Samas, lk 471-472.

1.4.3. Eestimaa 1816. a ja Liivimaa 1819. a talurahva vabastamisseadused

1816. ja 1819. aasta talurahvaseadused⁶⁹ kinnitasid mõisnike omandiõigust kogu maa, sealhulgas ka talupoegade kasutuses oleva maa suhtes. Talupojad küll vabastati isiklikust sõltuvusest, kuid kogu maa kuulutati mõisike või riigi ainuomandiks.

Väljavõttes 1816. a koostatud märgukirjas Eestimaa talurahva „vabastamise” kohta on kirjeldatud, et *„1816. aasta seadusega võetakse talupojalt ära selle maatüki valdamine, millega ta oli seotud juba mitu sajandit. Selle ajani elatus kogu ta perekond selle maatüki saadustest, mille tema oli viinud selle seisukorrani, milles see nüüd on. Sellele maatükile on tema kuluga ja palehigis ehitatud ta vilets elamu. Kõik tema südamete kiindumused ja mõtted on koondunud sellele maatükile, millest kaugemale ta soovid ei ulatu. Selle maatüki kasutamine, mis on kujunenud talle hindamatuks väärtuseks, oli kindlustatud talle nii selle isamaa põhikorraga, milles ta on sündinud, kui ka valdamise põlisusega, ühega Vene seadusandluse põhilistest õigustest. Ja selle kasutamise, mis ühelt poolt oli talle täiesti hädavajalik aga teiselt poolt oli omandatud kõige selgemalt ja vaieldamatul viisil, kaotab ta vastutasuks säärese vabaduse eest, mis isegi paberil on selgitatud kõige ebamäärasemal viisil. Niissugusel viisil paljaks riisunud talupoeg, see on: jäänud ilma oma maast ja majast, peaks kärvama nii külmast ja näljast kui ka viletsusest; aga seesama aadel, kes on haaranud endale ainukesed ja piiramatud õigused maale ja majale, mis olid sellesama talupoja valduses, ulatab talle abistava käe. Talupoja päästmiseks sellest täielikust viletsusest pakub aadel talle tegelikult abiks sellesama punkti teist määrust, milles talupoeg orjastatakse lepinguga, mida nimetatakse vastastikku-vabatahtlikuks.”⁷⁰ [...] Eestimaa talupoega võib õnnitleda vabaduse asemel uute kõige raskemate ahelate saamise puhul”⁷¹*

Loobumine õigustest talupoja isikule annab võimaluse sõlmida mõisniku ja taluperemehe vahel talu kasutuslepingut. Lisaks andis *Estima tallorahwa seadmiste* § 5 talupojale õiguse maad ja muud liikumata varrandust enesele nõuda ja saada.⁷²

⁶⁹ Vaata lähemalt: *Estima tallorahwa seadmised*. Tallinn 1816.; Liivimaa marahwa säedus. Tartu, 1820.

⁷⁰ Väljavõte 1816.a koostatud märgukirjas Eestimaa talurahva „vabastamise” kohta. Eesti NSV ajaloo lugemik. Tallinn, 1960, lk 352.

⁷¹ Samas, lk 358.

⁷² *Estima tallorahwa seadmised*. Tallinn, 1816.

Uued seadused deklareerisid, et mõisnikel pole enam õigust nõuda teoorjust talupoegadelt kui seisuselt, vaid ainult talupoegadele kasutada antud maa eest.⁷³

Taluperemehed hakkasid kasutama maad mõisnikega sõlmitavate rendilepingute alusel. Seadusega kehtima pandud nn vabalepingu tingimustes jäi mõisniku ja talupoja vahekorra üheks põhiküsimuseks mõisakoormiste suurus.⁷⁴

Seoses mõisate reduktsiooniga 17. sajandi lõpul olid talupojad kogenud, et nende koormisi mõisa ees reguleerib riik. Nad olid veendunud, et mõisakoormiste suurus peab olema vastavuses talu tegeliku majandusliku kandevõimega (vakuraamatute süsteem) ja seda peavad normeerima riigi poolt antud määrused.⁷⁵

Kuna nüüd oli talupoeg seotud mõisa poolt pakutavate lepingu tingimustega, siis tuleb neid talude kasutamislepinguid pidada sisuliselt sunduslikeks, kus mõisnik määras ka maa kasutamise eest koormised.

Erinevus eramõisate ja kroonumõisate vahel seisnes selles, et kui eramõisates hakkasid talude rendisuurust reguleerima mõisike ja taluperemeeste „vastastikkused vabatahtlikud kokkulepped“, siis kroonumõisates jäid vakuraamatu normid jõusse.⁷⁶

Seda, et talurahva vabastamisega agraarküsimus lahendatud pole, mõistsid osa riigiametnikke veel enne, kui esimesed talupojad Liivimaal priiusesse lasti. 1822. aasta augustis, mõned kuud enne seda, kui vabastati pooled Liivimaa taluperemeestest, kirjutas viitsekuberner Ludwng von Cube kindralkuberner markii Phlippo Pauluccile, et talurahva majandusliku laostumise vältimiseks oleks tarvis, et talurendilepingud oleksid reeglina sõlmitud sama pikaks ajavahemikuks kui mõisarendilepingud, et talupoegi taludest välja tõsta võiks ainult kroonupalati loal ja talusid renditaks üksnes talupoegadele.⁷⁷

Koormiste kindlaksmääramine oli üks suuremaid probleeme, mis tuli keskvalimul korraldada, et tagada talupoegade vaoshoitus ja rahumeelsus. Kroonumõisates olid talu koormised võrreldes eramõisatega madalamad.⁷⁸

⁷³ Eesti talurahva ajalugu. Tallinn, 1992, lk 609.

⁷⁴ Lust, K. Pärisorjast päriskohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 42.

⁷⁵ Kahk, J. Talude päriksostmise aegu. Tallinn, 1993, lk 15.

⁷⁶ Lust, K. Pärisorjast päriskohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 50.

⁷⁷ Läti Riiklik Ajalooarhiiv 3-5-927, 1. 10-13. Viidatud: Lust, K. Pärisorjast päriskohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 48.

⁷⁸ Lust, K. Pärisorjast päriskohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 47.

Liivimaa talupojad kippusid sageli talu vahetama. Probleem seisnes selles, et maksud jaotusid talude vahel ebaühtlaselt ja selles, et metsavaestes piirkondades tuli talupoegadel ise osta ehitus- ja küttepuid. Hoidmaks ära kroonutalupoegade siirdumist eramõisatesse, tuli taluperemehele kindlustada koormiste täitmise korral eesõigus rendilepingu uuendamisele. Tuli hea seista selle eest, et riigi tulud ei väheneks, et talud ei jääks tühjaks ning mõisarentnike sissetulek ei langeks.⁷⁹

Alates 1830. aastate keskpaigast hakkasid talupojad esitama kollektiivseid palvekirju sooviga üle minna raharendile, järgneva aastakümne alguses saavutas see võitlusvorm juba massilise ulatuse.⁸⁰

1.4.4. Liivimaa 1849. a ja Eestimaa 1856. a talurahvaseadused – talurahva pärandatav rendiõigus

19. sajandi keskpaigas hakkasid keskvõimud üha rohkem sekkuma mõisa ja talu suhtesse. Aastakümneid väldanud tööde käigus tehti suuremaid või väiksemaid muudatusi mõisa- ja taludevahelises maajaotuses. Selle ettevõtmise tulemustest sõltus nii talude raharendile üleviimise kui ka päriksostmise tempo ning kindlalt paika pandud reeglite järgi väljaarvutatud maa tulukusest nii koormiste suurus kui ka maa rendi- ja ostuhind.⁸¹ 1856. aasta Eestimaa talurahvaseaduses on sätestatud instituut, mida nimetatakse päritavaks raha- ehk põllusaagirendiks (*Geld – oder Natural-Erbpacht*).⁸² ETS puudutab eelpool nimetatud talurahva pärandatavat rendiõigust §§ 184-200. Päritava rendilepingu järgi oli rentnikul õigus tähtajatult ja pärandatavalt renditalu kasutada. Rendikoha omanikuõigus oli mõisnikul. Igal mõisnikul oli õigus tähtajatut ja pärandatavat rendilepingut teha nende isikutega, kellega mõisnikul oli õigus teha ajutisi rendilepinguid. ETSi § 187 sätestas pärandatava rentniku õigused – rentnik võis seadustes lubatud piires ilma segamata igal viisil oma renditalu harida ja oma kasuks tarvitada. Rentnik võis maa kuivatamist oma talus sisse seada. Metsad, mis päritava renditalu maadel kasvavad, olid mõisomaniku

⁷⁹ Lust, K. Pärisorjast pärislohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 49.

⁸⁰ Samas, lk 130.

⁸¹ Samas, lk 175.

⁸² Eestimaa Talurahva seadus. Eesti keelde toimetanud Päts, K. Tallinn, 1901.

valitseda. Rentnik võis oma rendiõigust edasi anda. Rentniku kohustused olid järgmised (ETS § 188):

1. rentnik ei tohtinud oma talu hooletusse jätta;
2. metsa asjus pidi rentnik täitma mõisniku käsku;
3. rentnik pidi määratud ajal renti maksma;
4. kui rentniks soovis rendiõigust edasi anda, pidi ta endale usaldusväärse ja tööka asemiku muretsema;
5. renditud kohta ei tohtinud pandiks panna ehk tükiviisil edasi rentida;
6. rendikoha piires ei tohtinud ta teistele servituuti anda.

Mõisnikul, kui pärandatava renditalu omanikul, olid järgmised õigused (ETS §189):

1. tal oli õigus valvata rentniku majapidamise üle, et oleks aegsasti võimalik leida koha hooletusse jätmise ja laastamise vastu abinõusid;
2. mõisnik ei võinud välja rentida neid eesõigusi, mis valitsuse poolt on antud ainult mõisatele ja kõikide rendikohtade osas jäid mõisaomanikul kõik tema endised õigused alles, nt maa kaevamise õigus;
3. kui rentnik soovis oma talu kohta edasi anda, siis oli mõisnikul talu tagasiostu õigus. Kui talu oli vallamaa piirides, siis oli mõisnikul õigus tagasiostetud talumaad hiljem vaid rentida või talupojale müüa;

Juhul kui mõisnikul oli vaja põlisrenditalult maad ära võtta, siis võis ta seda teha vaid juhul, kui ta põlisrentnikule selle eest tasu maksis. Kui mõisnik leidis, et talu peetakse hooletult ja see leidis kohtus kinnitust, siis võis ta nõuda, et kohus rentnikku sunniks kahjulikku ehk hooletut teguviisi lõpetama või kohtu poolt määratud kautsjoni maksma. Kautsjon maksti rentnikule tagasi ainult kohtuotsusega. Kui rentnikul polnud võimalik kautsjonit maksta, siis sai rentniku kõige lähem pärija rendikoha õigused endale, kui ta kautsjoni maksis. Kui kautsjonit ei makstud, siis pidi rentnik endale usaldusväärse asemiku leidma, kelle vastuvõtmise üle otsustas kihelkonnakohus. Mõisnik sai renditalu tagasi, kui rentnik endale asemikku ei leidnud kahe aasta jooksul.

Kui mõisniku arvamuse kohaselt oli talu väärtus hooletuse tõttu vähenenud, siis võis mõisnik kohtult nõuda, et renditalu antaks kohe üle rentniku pärijale. Kui rentnik lepingus määratud ajal renti ära ei maksnud, siis anti talle veel 30 päeva rendi maksmiseks. Kui kohus tuvastas, et rentniku hooletuse tõttu on mõisnikule tekkinud

kahju, siis oli rentnik kohustatud selle kahju hüvitama. Lisaks pidi rentnik pool protsenti võlgnevast rendist mõisaomaniku kasuks trahvi maksuma.

Eestimaal kehtinud agraarseadusandlus sisaldas nii mõisnikele talu tagasiostu õigust kui ka talu senisele rentnikule kuuluvat ostueesõigust. Kõigepealt oli ETS § 209 järgi mõisnikul tema piirkonnas asuva talukoha müümisel, st edasivõõrandamisel tagasiostu õigus. Siiski võis mõisnik selle õiguse teostamise korral talumaad kasutada vaid seaduses sätestatud viisil, st rentides või uuesti müües seda talukogukonna liikmetele. Teiseks kuulus talu senisele rentnikule talumaa müümise korral ostueesõigus. Nimetatud ostueesõigus ei tulenenud talurahvaseadustest, vaid keisri poolt 1866. a kinnitatud määrusest taludest lahkuvate rentnikele kahjutasu maksmisest. Nimetatud määruse § 6 sätestas, et talurentnikul on kõige teiste tahtjatega võrreldes oma renditud koha omandamiseks ostueesõigus. Mõisnik pidi rentnikule teada andma vähemalt 9 kuud enne müümist ostuhinna ja müügi tingimused. Kui rentnik soovis talu osta, pidi ta maksuma käsiraha ja sõlmima müügilepingu.⁸³

Liivimaa talurahvaseadus⁸⁴ kinnitati keiser Nikolai I poolt 9. juulil 1849. a ning see jõustus 20 novembril 1850. a. Viidatud seadus sillutas eramõisates teed raharendi ulatuslikumaks levikuks.⁸⁵ LTSis ei ole põlisrendi ega pärandatava rendi mõistet. Talumaa ehk orjusemaa rendile andmise kohta sätestab LTS § 120, et orjusemaad ei või edaspidi igaveseks ajaks (põlvest põlveni) rendile anda. LTS § 122 kohaselt võis orjuse maatükke rendile anda vaid määratud tähtajaks, mis ei tohtinud olla üle viiekümne aasta. Seega võimaldas seadus rendilepingut sõlmida ainult kahe põlve peale, kolmas pidi juba uue lepingu sõlmima. Samas sätestas LTS § 126 lõige b, et talupojal on pärast tema rendiaja lõppu ja rendikoha uue rendileandmise juures õigus endale nõuda eesõigust kõikide teiste kohatahtjate seas ühevõrra pakutud hinna eest. Tulenevalt kirjeldatud sätetest võib järeldada, et kuigi otsesõnu põlisrendisuhet LTS ei sätestanud, siis asjaolude kokkulangemisel võis talumaa rendisuhe kujuneda põlisrendilaadseks õigussuhteks, kuna oli kindlustatud pärija eesõigus nõuda rendilepingu sõlmimist. LTSis raharenti puudutavates sätetes (§§ 187-195) on regulatsioone juhuks, kui talumaa rendileping oli

⁸³ Haljas, S. Talude vaba omandamine ja võõrandamine Eestimaal ja Liivimaa Kubermangus. Magistritöö. 2007, lk 31-32.

⁸⁴ Liivi kubermangu talurahva seadus. E. Jakobi tõlge. Viljandi, 1899.

⁸⁵ Lust, K. Pärisorjast päriskohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 177.

tehtud pika aja peale. Kuigi LTS §§ 187-195 on pealkirjastatud raharendina, siis on Riigikohus asunud seisukohale, et kõnealused paragrahvid käivad pärandatavate rendilepingute kohta.⁸⁶ Näiteks on §-s 188 reguleeritud juhtu, kus mõisnikul puudus õigus pikaajalist rendilepingut üles öelda põhjusel, et rentnik ei ole renti ära maksnud. Mõisnikul oli vaid õigus nõuda kohtu kaudu rentniku vara arvelt võla tasumist. Kui pikaajaline rentnik jättis üksteise järele kaks korda renditasu maksmata, siis oli mõisnikul õigus rendileping lõpetada ja kohtu abil rentnik kohalt välja ajada (LTS § 189). Samas sätestas LTS § 190, et kui väljaaetaval rentnikul oli pärija, kes tasus võla, siis oli pärijal õigus nõuda, et rendilepingu õigused temale üle antakse. Samas ei võinud LTS §-i 192 kohaselt väljaaetud rentniku pärijat sundida rendilepingut vastu võtma. LTS § 195 ei võimaldanud rentnikul teisele isikule renditalu välja rentida ilma mõisniku loata.

Kui ETS reguleeris põlisrentniku ja maaomaniku suhteid küllaltki detailselt, siis LTS ei sisalda sarnast regulatsiooni. Kui vaadelda normide sisu, siis oli pikaajaline rentnik ka LTSi alusel piisavalt kaitstud, et võimaldaks sisuliselt lugeda neid lepinguid põlisrendilepingutega sarnasteks. Sellist järeldust kinnitab ka fakt, et BESi § 4131, mis reguleerib põlisrendisuhet on lisatud järgmine märkus: põlisrendi lepingud on Liivimaa talurahvaseaduse § 112, § 187 ja Eestimaa talurahvaseaduse § 184.

Eestimaa ja Liivimaa maaküsimuse erinevus seisnes peamiselt selles, et Liivimaal sooviti minna üle raharendile, mis omakorda seadis võimalused talude päriksostmiseks.

Juba 1842. a talurahvaseaduste projektis astub G. J. Buddenbrock välja kavatsuste vastu viia talupojad üle põlisrendile, sest sel puhul oleks küll kaitstud taluperemeeste, kuid kahjustatud sulaste huvid. Ta leidis, et õigem oleks muuta talupojad maaomanikeks, kusjuures talupoegade ostetud maa hind määratakse kindaks vakuraamatute järgi.⁸⁷

LTSis sätestatud raharendi näol oli siiski tegemist üldjuhul lühiajalise rendiga, millele viitab ka rentnike röövmajandamine. Rendile võetud talu põllumaa külvati maksimaalselt lina täis, millega maa välja kurnati. Mõne aasta pärast jätkati sarnaselt juba uues renditalus. Selle vastu kehtestati mõisas kord, mis keelas renditalus lina kasvatada

⁸⁶ Eesti Vabariigi Riigikohus tsiviil osakonna 16.10.1920 otsus. 1920. aasta Riigikohtu otsused. Tartu, 1921, lk 27-28.

⁸⁷ Riiklik Ajaloo Keskariiv Leningradis, f. 384, n.3 s 4, 1. 3, 5,18. Viidatud: Kahk, J. Murrangulised neljakümnnendad. Tallinn, 1978, lk 159-160.

suuremal pinnal kui rukkist. Märkitud on koguni viljapuuaedade maharaiumist, et linakasvatuseks ruumi teha.⁸⁸

Viidatud röövmajandamist aitasid vältida just pikaajalised rendissuhted või talude päriseksostmine. Kuna raharent andis soodsad võimalused talude väljaostmiseks ja põlisrent sidus talupoja põlise kasutamissoigusega, siis hoogustus Lõuna-Eestis võrreldes Põhja-Eestiga talumaade päriseksostmine.⁸⁹ Imselt olid talumaade põlisrendile andmise võimalused Eestimaal ka üheks põhjuseks⁹⁰, miks Eestimaal võrreldes Liivimaaga hakati talusid hiljem välja ostma.

Lõuna-Eestis müüdi aastail 1867-1882 umbes pool kogu talumaast. 1898. aastaks oli Lõuna-Eestis talumaast ostetud 86,4%. Põhja-Eestis oli 1881. aasta lõpuni ostetud ainult 11,6% talurendimaast ja 1897. aasta lõpuks 50,4%.⁹¹

Üheks põhjuseks, miks Eesti alal põlisrendisuhted mõisnike ja talupoegade vahel jäid suhteliselt lühiajaliseks, oli ka asjaolu, et talurahva käärimised läksid niivõrd hoogu, et olukorra stabiliseerimise eesmärgi silmas pidades võimaldati talupojal talumaa väljaostmine.

Talurahvaseadused ei reguleerinud kroonutalusid, kuid kuna kroonutalusid anti samuti kasutada pärandatava kasutussoiguse alusel, siis leiab lühidalt käsitlemist ka kroonutaludega seonduv. Soigus kroonuvaldusest talumaad välja osta anti eksperimendi korras riigivarade ministri otsusega 25. novembrist 1859.⁹² Kroonutalude müügi eesmärk oli kiirendada riigi sissetulekuid. Kroonumõisate talumaa müügi vastasseisjad pidasid paremaks kindlustada Vene eeskujul talude põlisrendiõigus ja normaliseerida rendi suurust, jätta rendi suurus samale tasemele teatava aja vältel ning jaotada talupoegadele nende vabadusõigust kinnitavad reguleerimisaktid.⁹³

⁸⁸ Kitzberg, A. Ühe vana „tuuletallaja” noorpõlve mälestused. Tallinn, 1993, lk 113. Viidatud: Laur, M., Pirsko, P. „Eestkostest vabanemine. Agraarsuhetest Eestis 18.-19. sajandil.“ - Eesti Ajalooarhiivi Toimetised, Tartu, 1998, nr 3(10), lk 187.

⁸⁹ Talude päriseksostmise kohta vaata lähemalt: Laur, M., Pirsko, P. „Eestkostest vabanemine. Agraarsuhetest Eestis 18.-19. sajandil“. - Eesti Ajalooarhiivi Toimetised, Tartu, 1998, nr 3(10), lk 186.

⁹⁰ Peamiseks põhjuseks peavad ajaloolased asjaolu, et Eestimaa talupojad olid võrreldes Liivimaa talupoegadega oluliselt vaesemad, kuna maa viljakus oli madalam.

⁹¹ Eesti NSV ajalugu. II kd. Tallinn, 1963, lk 70.

⁹² Миерина, А. К вопросу о развитии капитализма. Ст 184. Viidatud: Lust, K. Pärisorjast päriskohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 138.

⁹³ Lust, K. Pärisorjast päriskohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 139.

Tsaarivalitsuse seadusega⁹⁴ loodi 1869. a samuti kruntrendiõigus⁹⁵ ja see seadus reguleeris ainult siinsete riigi- ehk kroonumõisate maadel elanud talupoegade (kroonutalupoegade) rendisuhteid riigi kui maaomanikuga, kuid see kadus juba 1886. aasta seadusega⁹⁶, mis võimaldas renditud maid välja osta. Talumaade müük andis riigile suuremat sissetulekut võrreldes renditasuga, mistõttu pikaajalisest rendisuhtest loobuti.

1889. aasta 12. juuni seadusega muudeti koonutalude väljaostmine talupoegadele kohustuslikuks.⁹⁷ Liivimaa kubermangule määratud aastane väljaostusumma (251 777 rubla) jagati talude vahel vastavalt neilt seni nõutud obrokimaksu suurusele ja see tuli tasuda regulaarsete osamaksetena ühesuurustes osades 44 aasta jooksul.⁹⁸

Kroonutalude põlisrendisuhete ümbervormistamine väljaostmiseks andis tõuke Vene tsaaririigi kiire vajadus riigi sissetulekute suurendamiseks.

1.5. Kruntrendi ja põlisrendi regulatsioon Balti eraseaduses

1.5.1. Kruntrendi ja põlisrendi paiknemine BESi struktuuris

Balti eraseadus ehk Provintsiaalseadustiku III köitele kirjutas Aleksander II alla 12. novembril 1864. a ning see jõustus 1. juulist 1865. a. BES kehtis Eestimaa ja Liivimaa kubermangu territooriumil ning Eesti Vabariigi eraõiguse allikana 31. detsembrini 1940.⁹⁹

BES jagunes Liivimaa ja Eestimaa maaõiguseks, Liivimaa ja Eestimaa linnaõiguseks, Kuramaa õiguseks ja Narva linnaõiguseks. BES reguleeris õigussuhteid seisuslikul printsiibil, eristades näiteks aadlike, linnaelanike, talupoegade, Liivimaa mitteaadlikest

⁹⁴ Vene Seaduste täielik kogu 10.03.1869.a. Seadus nr 46833. Viidatud: Lust, K. Pärisorjast pärislohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 140.

⁹⁵ Siin oleks õigem rääkida põlisrendist, kuna tegemist oli põllumajandusmaa pärandatava rendiõigusega.

⁹⁶ Vene Seaduste täielik kogu 15.07.1886. a. Seadus nr 3807. Viidatud: Lust, K. Pärisorjast pärislohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 140.

⁹⁷ Vene Seaduste täielik kogu 15.07.1886. a. Seadus nr 3807. Viidatud: Lust, K. Pärisorjast pärislohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 140.

⁹⁸ Lust, K. Pärisorjast pärislohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005, lk 140.

⁹⁹ Anepaio, T. „Tuntud ja tundmatu seadustik: Balti eraseaduse väljaanded“. - Õpetatud Eesti Seltsi aastaraamat 1994-1999, Tartu, 2002, lk 303-304.

maavaimulke, samuti juutide, saksa rahvusest kolonistidest talupoegade jt õigussuhteid.¹⁰⁰

BES ilmus trükis 1864. a vene ja saksa keeles, kusjuures mõlemad keeled loeti autentseteks. Hiljem selgus, et saksa- ja venekeelses tekstis on erinevusi. Sellepärast otsustati senati 20. detsembri 1870. a ukaasiga, et võimalikkude lahkuminekute korral tuleb aluseks võtta venekeelne tekst.¹⁰¹

Lähtudes eelnevast on BESi uurimisel antud töös aluseks võetud venekeelne tekst ja seda koos V. Bukovski kommentaaridega, kuna nimetatud väljaannet võib pidada kõige põhjalikumaks.

Enne BESi jõustumist valitses Eesti maa-alal tsiviilõiguses äärmine partikularism. BESi eelnõu koostaja F. G. von Bunge pidi selle koostamisel kasutama kehtivat õigust, mis suures osas baseerus Rooma õigusel. Kruntrendi ja põlisrendi õigus, olles arenenud omapärase keskaegse ühiskonna elutarvidusest, ei arenenud välja loogiliselt ühtlaseks õigusinstituudiks, mis oleks kokku sobinud Rooma õigusest pärinevate asjaõiguse põhimõtetega.¹⁰² T. Grünthal leiab, et kahtlemata on kruntrendi- ehk obrokiõigus oma juriidilise konstruktsiooni poolest üks vaieldavamaid ning segasemaid probleeme BESi asjaõiguslikus osas.¹⁰³ Suurimaks segadust tekitavaks asjaoluks oli jagatud omandiõiguse õpetus. BES § 924 sätestab, et kui ühele isikule kuulub õigus asja olemusele, teisele aga koos õigusega asja olemusele kuulub ka õigus asja kasutamiseks, loetakse omand jagatuks ning esimest nimetatakse otseseks omanikuks, teine on aga kasutaja omanikuõigustes.

Jagatud omand tähendab, et isikule, kelle kasuks on omand jagatud, kuuluvad kõik õigused kinnisvara omamisel, mis kuuluvad omanikule selles ulatuses, et õiguse teostamine ei halvendaks vara olemust ning tingimusel, et kasutaja kannab kõik varaga seotud koormised. Otsesele omanikule kuulub aga õigus kinnisvara olemusele.¹⁰⁴

¹⁰⁰ Anepaio, T. „1920. aasta põhiseaduse mõju Eesti eraõiguse arengule“. - *Acta Historica Tallinnensia*, 2002. Nr 6, lk 57.

¹⁰¹ Eesti Rahva Ajalugu. III kd. Varajasem Vene aega Eestis. Tartu, 1935, lk 1569.

¹⁰² Grünthal, T. „Otsese omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes“. - *Õigus* 1931, lk 359.

¹⁰³ Samas, lk 358.

¹⁰⁴ Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских : с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914, с 406.

Kruntrendiõigus asub BESis asjaõiguste all ja põlisrendiõigus on paigutatud nõudeõiguste alla. Õiguskirjanduses käsitletakse kruntrendi- ja põlisrendiõigust kui omapäraseid piiratud asjaõigusi ning neid vaadeldakse kirjanduses koos.

1.5.2. Kruntrendi (obrokiõiguse) regulatsioon BESis

BESis reguleerivad kruntrenti §§ 1324-1334. BES § 1324 sätestab kruntrendi mõiste - kruntrent ehk pärilik obrokiõigus on suhe, mille alusel omaniku maatükk (kinnisvara) on antud omaniku poolt pärilikuks ja tähtajatuks kasutamiseks teisele isikule iga-aastase kruntrendi (obroki) tasu eest. BESis on märkusena kirjas, et kui leping sõlmitakse vaid teatud ajaks, mille lõpus tohib omanik kruntrendi üles öelda või uusi tingumusi seada, siis ei ole tegemist kruntrendiga vaid üüri- või rendisuhtega.

BES § 1325 sätestab, et kruntrentnikul on kasutusõigus krundi osas ja seoses sellega kuuluvad talle ka kõik BES §-s 947 sätestatud õigused. Omaniku õigustes kasutaja üldõigustesse kuuluvad:

1. kinnisasja eseme valdus- ja kasutusõigus sõna laiemas tähenduses omanikuga võrdsetel tingimustel selles ulatuses, et see ei kahjustaks kinnisasja seisukorda;
2. omanikuga võrdsetel tingimustel kinnisasja kaitseõigus ehk võimalikult suurema hulka kaitseabinõuete kasutamine vara kaitseks kolmandate isikute eest ning hagide kohtusse esitamise õigus.

Obrokiõigus annab rentnikule laialdased õigused obrokikrundi kasutamise osas ilma omaniku sekkumiseta. Ainuke piirang on see, et ta ei tohi kahjustada kinnisasja, st vähendada kinnistu väärtust. Kruntrentnik ei tohi teha midagi, mis kahjustab kinnisasja, kuid ta võib teha kõike, mis tõstab kinnisasja väärtust. Kruntrentnik omandab lisaks obrokiõigusele õiguse loodusviljadele, peitvarale, kinnistu päraldistele ning kasutab kõiki maaga seotud õigusi, mis on seadusega tunnustatud maaga lahutamatuks ning olulisteks. Kruntrentnikule kuuluvad ka kõik veega seotud õigused nii, nagu ka krundi omanikule, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Kruntrentnikul on õigus pantida oma obrokiõigust koos sellel kinnistul paikneva ehitisega. Kuna pantimisõigusega ei lõpe pantija omandiõigus, võib ta obrokiõiguse koos panditud ehitisega kolmandale isikule

müüa. Teisest küljest, panditud asja võõrandamisega ilma isiku, kelle kasuks asi on panditud, nõusolekuta, säilib pandiõigus täielikult ning nimetatud isikul on õigus nõuda panditud asja välja vaatamata sellele, kas see on kolmandale isikule läinud üle või mitte. Kruntrentnikul puudub aga õigus kruntrendiõiguse ositi võõrandamiseks krundi omaniku tahte vastaselt, kuna obrokiõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste jagamine ei ole seadusega lubatud, kui sellele ei ole omanik nõusolekut andnud.¹⁰⁵

BES § 1326 kohaselt ei ole kruntrentniku õigus ajaliselt piiratud ning selle tõttu on see õigus päritav. BESi kommentaaride kohaselt peab olema iga obrokiõiguse üleminek pärijale märgitud kinnistusraamatusse, sest vastasel juhul jäävad pärijad asjaõigusest ilma. Kommentaarides selgitatakse, et obrokiõiguse pärilikkus ei tähenda krundi pärimist, kuna pärimisega läheb kruntrentnikule üle vaid osa omandiõigustest – obrokiõigus – ning see ei saa olla omandatud aegumise teel.¹⁰⁶

Kruntrendiõiguse omandamise kohta aegumise teel on hilisem Eesti õiguskirjandus ja kohtupraktika asunud teisele seisukohale. I. Tjutrjumov on 1935. a „Õiguses“ analüüsis küsimust, kas on võimalik aegumise teel omandada kruntrendi (obroki) õigust, jõudnud järeldusele, et nimetatud küsimusele tuleb vastata jaatavalt, seda tulenevalt nii Rooma õiguse allikate kui ka kruntrendi õiguse olemuse analüüsist.¹⁰⁷

Riigikohtu tsiviil-osakonna 15.12.1937. a otsuses on samuti analüüsitud küsimust, et kui isik on heas usus ja vastuvaidlemata vallanud kinnisvara rohkem kui 10 aastat, kas tal on õigus nõuda omandiõiguse tunnustamist kinnisvarale igamisvalduse (*usucapio*) alusel. Riigikohus arutles järgmiselt: asja omanikuks loetakse kinnisvara suhtes ainult seda isikut, kes sellekohaselt on ära tähendatud kinnistusraamatutes.¹⁰⁸ Osa võõrandamislepinguid aga jääb mõnesugustel põhjustel kinnistusraamatusse kandmata olgugi, et kinnisasi on uue omandaja valduses. Selleks, et kõrvaldada vastuolu kinnistusraamatu ja tegeliku elu vahel, võib uus omandaja pärast teatava aja möödumist ja muude seaduses loendatud tingimuste juures saavutada omandiõiguse tema valduses olevale kinnisasjale. Samuti nagu omandiõiguse üleandmise aktid, tuleb ka obrokiõiguse

¹⁰⁵ Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских : с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914, с 535-536.

¹⁰⁶ Samas, lk 537.

¹⁰⁷ Tjutrjumov, I. „Põliskruntrendi õiguse omandamise aegumise teel“. - Õigus 1935, lk 1-7.

¹⁰⁸ Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviil-osakonna 15.12.1937 otsus. Riigikohtu 1937. a otsused. Tallinn, 1939, lk 52.

võõrandamise tehingud ära märkida kinnistusraamatus. Kuni selle teostamiseni loetakse obrokiõiguse valdajaks endine valdaja. Tekib sama olukord nagu omandiõiguse puhul. Obrokirundi tõeline valdaja, kes omal ajal jättis kande tegemise hooletusse, ei saa aja möödudes sundida endist valdajat, et viimane oma nõusoleku annaks obrokiõiguse võõrandamise lepingu kinnistamiseks. Kuna obrokiõigus kuulub nõndanimetatud jagatud omandiõiguse hulka ja obrokipidaja on niihästi obrokiobjektiks oleva kinnisvara valdaja kui ka selle kasutaja ja kaitseja kõige laiemas mõttes, nagu omanik ise, siis kerkib küsimus, kes omanikest jagatud omandiõiguse juures võib tarvitusele võtta igamisvalduse instituuti, kas otsene omanik (*dominus directus*) või kasutamisomanik (*dominus utilis*)? Otsene omanik ei või igamisvaldaja olla. Temal puudub selleks valdus, mis on obrokipidaja käes. Viimast jälle, obrokipidajat, ei tunnista senine kohtupraktika igamisvaldajaks, vaid peab selleks ainult asja omanikku, kes kasutab oma õigust jagamatult. Seniseks kohtupraktika lauseks on BES § 1309, mis määrab, et ühtegi maakoormist ei saa omandada igamisvalduse teel. Siinjuures peab tähendama, et maakoormis (*Reallast*) on vaid obrokiõiguse kohustuslik külg, kuna õiguslik külg, obrokirundi valdamise ja kasutamise õigus ei tarvitse sellega ühenduses olla. Riigikohus leidis, et igamisvaldus avaldab mõju ikkagi ainult niipalju ja selles ulatuses, nagu seda näitab tema aluseks olev tehing (*titulus*). Ka obrokivaldaja ei saa igamisvalduse alusel oma õiguse ja nime sissekandmist kinnistusraamatusse nõuda ja teostada suuremal määral, kui kasutamisomanik (*dominus utilis*).¹⁰⁹

Riigikohus leidis, et obrokipidaja on asja valdaja ja ta võib oma õiguse kaitseks kasutada igamisvalduse instituuti. Nimelt on obrokiõigus on nii lähedane täielikule omandiõigusele, et asja obrokile andmine sarnaneb selle võõrandamisega. Õigused, mis otsesele omanikule alles jäävad, on õieti õigused võõrale asjale. Suurim õigus, mis otsesele omanikule jääb, on õigus jälle oma asja täisomanikuks tagasi saada, kui lõppevad kasutamisomaniku õigused. Obrokiõigus on aga ajalt piiramatu, jäädav ja järelkult lootus tema lõppemisele ei või enam arvesse tulla, kui otsese omaniku õigus. Siinjuures on veel huvitav ära märkida seda, et mõned kohtud ja kommentaatorid BES § 1329, 567 alusel loevad obrokipidajat obrokirundi täielikuks omanikuks, niipea kui ta sinna on ehitanud

¹⁰⁹ Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviil-osakonna 15.12.1937 otsus. Riigikohtu 1937. a otsused. Tallinn, 1939, lk 53.

hoone (Bukovski kommentaar BES § 1329 ja 1676 juurde). Kohtukoda tunnistab oma otsuses, et BESis ei ole sõnaselget keeldu kruntrendiõiguse saavutamiseks igamise teel, kuid leiab ja tuletab seda keeldu BES § 1327 mõttest. Sellist järeldust ei pidanud Riigikohus õigeks, kuna Kohtukoda peab liiga tähtsaks neid õigusi, mis jäävad alles otsesele omanikule, nagu obrokimaksu saamise õigus, ostueesõigus, kinnisvara koormamise keeld ja õigus ära müüa obrokile antud kinnisvara. Need õigused võivad kuuluda ka mitteomanikule ja ei vähenda ega halva sugugi obrokipidaja valdust.¹¹⁰

Eelneva analüüsi põhjal jõudis Riigikohus järeldusele, et kruntrentnikul on õigus nõuda kruntrendiõiguse tunnustamist kinnisvarale igamisvalduse alusel olukorras, kus obrokiõiguse võõrandamise kohta pole tehtud kannet kinnistusraamatusse ning obrokiõiguse eelmine omanik ei anna nõusolekut obrokiõiguse kinnistamiseks tegelikule obrokiõiguse valdajale. Nimetatud seisukohaga tuleb nõustuda ning seetõttu ei saa toetada V. Bukovski esitatud arvamusega, et obrokiõigus ei saa olla omandatud aegumise teel.

BES § 1327 sätestab, et kui kruntrentnik tahab müüa oma kruntrendiõigust, siis peab ta sellest kruntrendile andjat teavitama. Kruntrendile andja ei tohi müüki takistada, tal on aga müügi korral ostueesõigus, mida peab kasutama kahe kuu jooksul. BESi §-s 1327 ettenähtud obrokiõiguse võõrandamine ei ole kinnistu võõrandamine, sest rentnikul on õigus võõrandada vaid oma õiguste osa – kasutus- ja valdusõigus.¹¹¹

Riigikohtu tsiviil-osakonna 23.04.1925. a otsuses on analüüsitud küsimust, kas kaasomanikul (kruntrendi kaaspidaja) on ostueesõigus mõttelise osa müümise korral isikule, kes kaasomanikkude hulka ei kuulu või muul alusel eesõigustatud ei ole. Riigikohus leidis, et kuna kruntrendipidajal on oma huvide kaitsmise suhtes samad õigused, kui igal omanikul, siis on ka kruntrendi kaaspidajatel samad õigused kui kinnisvara kaasomanikkudel, ja ühes sellega kaasomaniku mõttelise osa ostueesõigus selle osa müümise korral isikule, kes kaasomanikkude hulka ei kuulu.¹¹²

¹¹⁰ Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviil-osakonna 15.12.1937 otsus. Riigikohtu 1937. a otsused. Tallinn, 1939, lk 54.

¹¹¹ Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских : с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914, с 537.

¹¹² Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviil-osakonna 23.04.1925 otsus. 1925. aasta Riigikohtu otsused. Tartu, 1925, lk 133.

Kruntrendile andjal on kruntrendi müügi korral ostueesõigus, mida ta peab kasutama kahe kuu jooksul. V. Bukovski arvates ei näe BES ette sanktsioone juhaks, kui müük toimub ilma omanikku teavitamata. Määravaks saab siin see, kas leping on kinnistusraamatusse kantud või mitte. Kui leping on juba kinnistusraamatusse kantud, siis ostja sellega omandab asjaõiguse ning omanik kaotab oma ostueesõiguse kuna see on vaid tema isiklik õigus. Omanikule jääb vaid hagi esitamise võimalus kahju hüvitamiseks.¹¹³

BES § 1327 tõlgendamise osas on Riigikohtu tsiviil-osakonna 10.12.1925. a lahendis asunud teistsugusele seisukohale kui V. Bukovski. Viitatud kaasuse põhiküsimus oli, kas obrokikrundi omanik (*dominus directus*) on õigustatud oma BESi §-s 1327 ettenähtud ostueesõigust teostama sel juhul, kui obrokiõigus on juba kinnistatud uue ostja nimele, ning selleks otstarbeks kinnistamise tühistamist nõudma? Riigikohtu jõudis järeldusele, et obrokiõigusele andja võib nõuda kinnistamise tühistamist.¹¹⁴

Riigikohtu seisukohaga tuleb nõustuda, kuna kruntrendiõigus jätab kinnisasja omanikule üsna piiratud õigused ning üheks õiguseks on õigus teostada ostueesõigust kruntrendiõiguse võõrandamise korral, mis omakorda on ka üks vähestest võimalustest kinnisasja omanikul saada kruntrendi õigus endale. Seetõttu on igati põhjendatud kinnisasja omaniku õigus nõuda kinnistamise tühistamist olukorras, kus obrokiõigus on kinnistatud uue ostja nimele ilma, et kinnisasja omanik oleks saanud teostada ostueesõigust.

BES ei räägi sellest, kas avalikul oksjonil müügi korral on omanikul võimalus teostada ostueesõigust. V. Bukovski leiab, et analoogiat kasutades võib eeldada, et mingeid piiranguid selleks pole, kuna ka võlausaldajate huvid ei saa kahjustatud. Seaduse mõtte kohaselt on ostueesõiguse teostamine omaniku jaoks uue õiguse omandamine, mitte vana (omandi-) õiguse säilimine. Kui omanik ei ole ettenähtud tähtajal oma ostueesõigust kasutanud ega avaldanud selleks soovi, loetakse, et kruntrendiõigus läks uuele omanikule üle kinnisasja omaniku vaikival nõusolekul.¹¹⁵

¹¹³ Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских : с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914, с 537-538.

¹¹⁴ Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviil-osakonna 10.12.1925 otsus. 1925. aasta Riigikohtu otsused. Tartu, 1925, lk 124-128.

¹¹⁵ Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских : с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914, с 537-541.

BESi § 1328 sätestab, et iga kruntrendiõiguse võõrandamine tuleb kanda kruntrendile andja poolt kinnistusraamatusse kruntrendi saaja nimele. Obrokiõiguse võõrandamiseks või selle üleminekuks kolmandale isikule ei ole vaja omaniku luba ega nõusolekut. Kruntrentnik peab vaid teavitama omanikku eeldatavast võõrandamisest ning selle eesmärgiks on anda omanikule võimalus teostada oma ostueesõigust.¹¹⁶

BES §-i 1329 kohaselt ei tohi kruntrentnik ilma kruntrendile andja nõusolekuta koormata kinnisasja ei servituutidega, hüpoteekidega ega teiste koormistega. Kruntrentnik tohib koormata obrokiõigust hüpoteegi ja muude koormistega oma äranägemisel. Kommentaaride kohaselt ei välista viidatud paragrahv võimalust pantida obrokiõigust ning võlausaldajatel on õigus pöörata täitmine obrokiõigusele ja müüa see avalikul oksjonil maha. Teisest küljest, kruntrentnik võib omaniku nõusolekul koormata kinnistu hüpoteegiga ning sellisel juhul võlausaldajad võivad müüa kinnistu avalikul oksjonil, kuid kindlasti sellise tingimusega, et kõrgeimat hinda pakkunud ostja omandab kinnistu kruntrendiõiguseeta. Kui kinnistul olevad ehitised ei olnud kruntrentniku poolt püstitatud, ei tohi kruntrentnik neid ilma omaniku nõusolekuta lammutada, kuna see oleks omandi kahjustamine. Krundi lahutamatu osana ei saa kruntrentnik selliseid ehitisi ka pantida ega koormata neid servituudiga kinnisasjast eraldi, mis aga ei takista ilma omaniku nõusolekuta pantida oma obrokiõigust. Võlausaldajate kollisioonil peab tegema vahet võlausaldajate, kelle kasuks on seatud hüpoteek kinnistule koos ehitistega, ning võlausaldajate, kelle kasuks on panditud obrokiõigus ning sellega seotud ehitis, vahel.¹¹⁷

BESi § 1330 kohaselt on kruntrentnik kohustatud tasuma kindlaks määratud tasu ehk kruntrenti kindlaksmääratud tähtaegadel. Kui kruntrentnik on jätnud kolmel üksteisele järgneval aastal tasu maksmata võib omanik nõuda obrokiõiguse müüki avalikul oksjonil. Kuigi seadus räägib obrokikinnistu müügist avalikust oksjonist, on siiski tegemist obrokiõiguse müügiga. Teistsugune tõlgendamine viiks järelduseni, et omanik, kes nõuab müüki obrokikinnistuga seotud võlgnevuste tõttu, jääks omandiõigusest ilma. Paremat hinda pakkunud ostja võtab kõik endise kruntrentniku võlgnevused enda kanda.

¹¹⁶ Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских : с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914, ст 541.

¹¹⁷ Samas, lk 541-543.

Kõnealuse sätte eesmärk on vabastada kinnisasja omaniku nõudel teda kruntrentnikust, kes pole majanduslikult usaldatav.¹¹⁸

Kuna obrokiõiguse ja põlisrendi puhul läheb kinnistu tähtajatult või väga pikaks ajaks krunt- või põlisrentniku valdusse ja kasutusse, on igati õiglane, et rentnikud kannavad kõik kinnistul lasuvad maksud ja koormised.¹¹⁹

Tulenevalt BESi §-st 1333 ei saa obroki summat muuta muidu, kui ainult vastastikusel kokkuleppel, seega ei saa omanik seda tõsta ka kruntrentniku vahetuse korra, kui mitte kruntrendiõiguse seadmisel pole selgesti teisiti kokku lepitud.

Tulenevalt eelnevast saab BESis sätestatud kruntrendi olulisteks tingimusteks lugeda järgmisi asjaolusid:

1. pärilik kinnisasja kasutusse andmise suhe, mille eest tuleb üldjuhul maksta renti;
2. kruntrendiga koormatud maatükk on kas hoonestatud või ette nähtud hoonestamiseks;
3. kruntrendi müügi korral on kinnisasja omanikul ostueesõigus kahe kuu jooksul;
4. kui kruntrentnik ei tasu renti, pannakse kruntrent oksjonile ning kruntrendi võlad lähevad üle uuele kruntrendi omandajale;
5. kruntrentnik ei või kinnisasja väärtust vähendada;
6. kruntrentnik saab ilma kinnisasja omaniku loata pantida vaid kruntrenti, mitte kinnisasja;
7. kruntrendi tasu ei saa kinnisasja omanik ühepoolsest muuta, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

1.5.3. Põlisrendi regulatsioon BES-is

Põlisrenti reguleerivad BES-is paragrahvid 4131-4154. BESi § 4131 sätestab põlisrendiõiguse mõiste - põlisrendiõigus on suhe, mille alusel viljakandev kinnisvara on antud omaniku poolt kasutada teisele isikule (põlisrentnikule) iga-aastase maatüki tulukusele vastava tasu eest, kas igaveseks või teatud põlvede kestvuseks. BESis on

¹¹⁸ Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских : с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914, с 543-544.

¹¹⁹ Samas, lk 544.

viidatud paragrahvi all märkus, et põlisrendi lepingud on Liivimaa talurahvaseaduse § 112, § 187 ja Eestimaa talurahvaseadustes § 184.

Põlisrendi all mõeldakse BESis pärilikku ja võõrandatavat asjaõigust kasutada viljakandvat kinnisvara, mis antakse teatud isikule kasutusse tähtajatult või teatud arvu põlvedeks iga-aastase tasu eest. Asjaõigusliku iseloomu annab lepingule selle kandmine kinnisturaamatusse. Põlisrendi- ja obrokiõigus kujutavad endast tegelikult ühte ja sama instituuti – kasutusvaldus omaniku õigustes – ning erinevad vaid mõnedes detailides. BESi kommentaaride kohasel ei loeta Balti kubermangudes kinnistu rentimist tähtjaks 99 aastat põlisrendiks BESi mõttes, vaid tavaliseks tähtjaliseks rendilepinguks.¹²⁰

BES § 4132 sätestab, et põlisrendileping peab olema kirjalikult koostatud ja kantud kinnistusraamatusse. Kinnisturaamatusse kandmine näitab põlisrendilepingu asjaõiguslikku iseloomu ning selle tegemata jätmine annab võimaluse esitada hagi kinnisturaamatusse kandmiseks. Kirjalik vorm on aga sellise lepingu puhul kohustuslik.¹²¹

Põlisrentnik omandab põlisrendilepingu sissekandmisega kinnisturaamatusse asjaõiguse kasutada kinnisasja nagu omanik, ning omand loetakse jagatuks omaniku ning omaniku õigustes kasutaja vahel.¹²² Põlisrendile andja kui põlisrentniku kohustused lähevad üle nende pärijatele, ilma et rentnik ja rendileandja peaks lepingut uuendama.

BES § 4135 sätestab, et põlisrentnik võib oma õigust müüa, vahetada, kinkida ja muul viisil võõrandada, kui lepingus ei ole määratud teisiti. Põlisrendiõiguse võõrandamisest peab põlisrentnik kinnisasja omanikule teatama, kuid omanik võib uue rentniku vastuvõtmisest eelneva lepingu tingimustel keelduda vaid juhul, kui on põhjendatud kartus, et uus põlisrentnik laastab maatükki. Kinnisasja omanik peab tõendada, et uus rentnik võib maatükk kahjustada ning ei ole maksuvõimeline võimalike kahjude hüvitamise korral.¹²³

Kui põlisrentnik tahab anda kinnisasja allrendile, siis ei ole tal üldjuhul vaja põlisrendile andjat teavitada ega ka küsida rendileandjalt nõusolekut. Rendileandjal on õigus takistada

¹²⁰ Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских : с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914, с 1804-1805.

¹²¹ Samas, lk 1806.

¹²² Samas, lk 1807.

¹²³ Samas, lk 1807.

põlisrendi ositi võõrandamist. Ositi võõrandamine ei ole lubatud ei põlisrendiõiguse enda ega kinnistu suhtes.¹²⁴

BESi § 4138 sätestab, et põlisrendi müügi korral on rendileandjal ostueesõigus, mida ta võib kahe kuu jooksul teostada. BESi kommentaaride kohaselt seisneb viidatud paragrahvi mõte selles, et ostueesõiguse kasutamine eeldab, et omanikul ei ole ainult soovi ja kavatsust müüa, vaid ka juba kindel kokkulepe tema ja valitud ostja vahel müügi tingimuste ja hinna osas.¹²⁵

Põlisrendiks antud maa müük või muu võõrandamine omaniku poolt ei muuda põlisrentniku õigusi ja kohustusi. Omanikul on õigus võõrandada või pantida kinnistut ilma põlisrentniku õiguste rikkumiseta. Põlisrendi puhul toimub võõrandamine ja pantimine sagedamini kui obrokiõiguse puhul, kuna ostjal on suurem lootus kinnistu põlisrendist vabanemiseks. Obrokiõiguse puhul kinnistu „paljas tagatis” on niigi raskendatud sellega, et igavese õigusena ei anna obrokiõigus võimalust tulevikus kinnistu hinda ette näha.¹²⁶

Põlisrentniku kohustus on vara korras hoida ja ta ei tohi omanikult asja korrashoiu eest hüvitist nõuda, kui ei ole teistmoodi kokku lepitud. Kinnistu korrashoidmine tähendab siin vaid selle majandusliku väärtuse säilimist. BESi kommentaaride kohaselt peab põlisrentnik tasuma kõik maatükil lasuvad maksud ja koormised. Lisamaksud tulenevad näiteks põlisrendilepingust, mille järgi põlisrentnik on võtnud enda kanda teatud maksed või juhul, kui ta on põlisrendiõigust pantinud. Kui kinnistul olevad ehitised on lagunened ilma põlisrentniku süüta, ei pea põlisrentnik neid uuesti ehitama. Põlisrentnikul on õigus püstitada ehitisi, kuid see ei ole tema kohustuseks. Tal puudub ka õigus nõuda ehitiste püstitamist omanikult.¹²⁷

BES § 4142 kohaselt võib põlisrentnik põlisrendiõigust koormata servituutidega ja pantidega ainult oma õiguse kestuse ajaks (näiteks juhul, kui põlisrendiõigus oli kokku lepitud ainult teatud põlvede kestvuseks) ning pärast õiguse lõppemist need kustuvad.

¹²⁴ Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских : с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914, с 1807.

¹²⁵ Samas, lk 1808-1809.

¹²⁶ Samas, lk 1809.

¹²⁷ Samas, lk 1810.

Omanikul puudub aga õigus kinnistut servituutide või reaalkoormatistega koormamiseks.¹²⁸

Põlisrentnik on eelkõige kohustatud tasuma lepingus näidatud põlisrenditasu ettenähtud tähtaegadel. BES §-i 4145 kohaselt ei tohi rendileandja põlisrenditasu ühepoolset tõsta, isegi kui maatüki saak maaparandussüsteemi tõttu kasvab. Põlisrentnik ei või nõuda põlisrendi vähendamist, kui maatükk on väiksemaks muutunud või ta on muud kahju kannatanud ikalduse või teiste õnnetuste tagajärjel. Samas juhul, kui renditasu peab maksma natuuras, võib süü puudumisel vabastada põlisrentnikku selle maksmisest ikalduse korral.¹²⁹

Tulenevalt BESi §-st 4148 on põlisrentnik õigustatud maatükiga kõiki kasulikke muudatusi ette võtma, isegi siis kui see maatükk muutuks parenduste tõttu teistsuguseks. Kui aga maatükk tema süü tõttu kaotab oma väärtust, siis on ta kohustatud põlisrendi lõppemisel kahju hüvitama. Kinnisasja omanikul ei ole õigust põlisrendi kehtivuse ajal sekkuda põlisrentniku kinnistu kasutusse välja arvatud juhul, kui on vaja tõendada põlisrentniku olulist kinnisasja kahjustamist.¹³⁰

BES §-i 4149 kohaselt lõpetatakse põlisrendisuhe ja maatükk läheb omanikule tagasi, kui rentnik sureb ilma seaduslike pärijateta või ilma testamenti järele jätmata. Kui kinnisasi oli ainult teatud põlvete kestvuseks kasutusse antud, siis lõpeb põlisrent viimase õigustatud isiku surmaga. Samuti lõppeb põlisrent siis, kui rentnik jätab maatüki maha. Sel juhul kaotab ta õiguse nõuda tasu maatüki parendamise eest, kuid ta ei vabane maatüki väärtuse vähenemise tasumise kohustusest.

1.5.4. Kruntrendi ja põlisrendi võrdlus

Kruntrent ja põlisrent on BESis sätestatud õigussuhted, mida iseloomustab jagatud omandi õpetus ning seetõttu erinevad need õigussuhted oluliselt Rooma õigusest. Vahetegemine omaniku ja omaniku õigustes kasutaja vahel, ei võimalda vaadelda

¹²⁸ Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских : с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914, с 1810-1811.

¹²⁹ Samas, lk 1811.

¹³⁰ Samas, lk 1812.

kruntrenti ja põlisrenti kui klassikalisi piiratud asjaõigusi. Kruntrrentniku ja põlisrentniku puhul on tegemist omaniku õigustes kasutajaga, mis on liigitatav kasutamise omandiõigusena ja seetõttu on üheväärne omandiõigusega asjaõiguse mõttes.¹³¹

Kui võrrelda BESis kruntrrenti ja põlisrenti paragrahve, siis erineb põlisrent kruntrrentist peamiselt järgmiste tunnuste pooltes:

1. põlisrenti objektiks oli viljakandev kinnisvara. Kruntrrenti kasutati rohkem tiheasustusega aladel nt linnades ning kruntrrendiga koormatud maatükk oli kas hoonestatud või ette nähtud hoonestamiseks.
2. põlisrenti korral ei ole põlisrenditasu vabalt kindlaks määratud, vaid on vastav maatüki tulukusele. Kui kruntrrenti puhul määrati kruntrrenditasu poolte kokkuleppel, siis tulenevalt asjaolus, et põlisrenti objektiks oli viljakandev maatükk, pidi põlisrenti puhul rent vastama viljakandva maa tulukusele;
3. põlisrendileping ei pruukinud olla tähtajatu,¹³² vaid võis olla seatud ka teatud põlvedeks. Kruntrrent oli alati tähtajatu õigus.

Kruntrrenti ja põlisrenti on võrreldud ka kohtupraktikas. Vene Senati Tsiviilkohtu Departemangu 19. aprilli 1900. a otsuses nr 54 analüüsiti küsimust, kas kruntrrentnik võib ositi müüa oma kruntrrentiõigust. Kuigi BESi kruntrrentinormides sõnaselget keeldu sätestatud pole, siis viidati põlisrenti vastavasisulistele normidele. Sankt-Peterburi Kohtukoda leidis, et kruntrrent ja põlisrent on arenenud §-des 942-952 sätestatud (otsese omandi ja omandiõigustes kasutamine) üldprintsipidest ja võrreldes §§ 1324-1334 tähtajatut obrokipidamist ja §§ 4131-4154 põlisrenti, jõeldas, et kõik mainitud seaduse paragrahvid moodustavad poolte juriidilised suhteid, mis oma olemuse ja poolte kohustuste ulatuse osas on ühesugused ja sarnased.

Seega peab §-i 1325 tõlgendama mitte vaid §-i 947 p 1 silmas pidades, vaid koos §-des 1330, 1331 ja 4137 sätestatuga ning nimetatud paragrahvide ühisuurimisest nähtub, et põlisrentnike poolne kinnisvara ositi võõrandamine on vastuvõetamatu ilma otsese

¹³¹ Sarnast seisukohta vaid kruntrrenti osas on väljendanud Eesti Vabariigi Riigikohtus tsiviil-osakonna 23.04.1925 otsuses. 1925. aasta Riigikohtu otsused. Tartu, 1925, lk 133.

¹³² Ilus, E. Tsiviilõigus. Autoriseeritud konspekt. Tartu, 1939, lk 225.

omaniku nõusolekuta, kuna see võib tekitada ebaselget olukorda üht ja sama kinnisvara kaasomanike /-valdajate/ suhetes otsese omanikuga.¹³³

Valitsev Senat leidis, et Läänemere Kubermangudes kehtivate allikate seast leidub ka rooma eraõiguse *emphyteusis*’i liiki kasutamist, vastavalt sellele *emphyteusis*’est tulenevate õiguste ja kohustuste jagamine kinnisasja reaalse killustamise näol ilma otsese omaniku nõusolekuta ei olnud võimalik. Kusjuures sellele reeglile viitab ka BES § 4137, mis räägib põlisrendist, kuid vaatamata sellele, et viimast reeglit obrokiõiguses ei leidu, võib seda kohaldada, kuna põlisrent ja obrok on ühe ja sama õigusinstituudi - omandiõigustes kasutamisoiguse - (all)liigid ning nii oma õigusliku sisu kui ka oma iseloomu poolest ühesugused. Olles mõnedes aspektides erinevad, on nad siiski sisu poolest sugulaslikud.¹³⁴

Sellele, et kruntrendi ja põlisrendi õigusnorme võiks kohaldada sisuliselt mõlemale õigussuhtele, viitavad ka BESi normides olevad viited. Näiteks sätestab BESi § 4144, et kui põlisrent tuleb tasuda natuuras, siis kuulub põlisrendilepingule kohaldamisele § 1334. Viimane aga reguleerib juhtu, kui kruntrent tuleb tasuda natuuras.

Ka Riigikohus on 23. aprilli 1925. a otsuses nr 73 vaadelnud kruntrendi ja põlisrendi õiguslikku staatust. Kohus leidis, et BES tunneb kahte liiki võõra kinnisvara põlist valdamist ja kasutamist, nimelt kruntrenti ning põlisrenti. Igaüks neist esineb iseäralise õigusinstituudina ja mõlemal on oma ökonoomiline väärtus. Kohus asus seisukohale, et kruntrent ja põlisrent ei ole aga sisuliselt üheväärilised, mis selguvat juba asjaolust, et esimene sisaldub BESi asjaõiguse osas, kuna põline rent kuulub kohustusõiguslike instituutide alla.¹³⁵

Järelikult pidas kohus oluliseks õiguste paigutust BESis ning seetõttu leidis, et sisuliselt pole tegemist samaväärsete õigussuhetega. Samas ei toeta nimetatud Riigikohtu seisukohta toleaeagne õiguskirjandus. Näiteks leiab L. Leesment, et BES ei pea kinni piiratud asjaõiguste liigitusest, sest põlisrendil on kõik asjaõiguse tunnused, aga BES-is

¹³³ Сборник решений Гражданского кассационного и общего собрания 1-го и Кассационного департаментов бывшего Правительствующего сената, разъясняющих законоположения, действующие в западной Латвии и в Эстонии / составлен помощником присяжного поверенного Л. Кантором ; под редакцией присяжного поверенного Н. А. Штакельберга. Рига, 1932, ст 185-186.

¹³⁴ Samas, lk 187.

¹³⁵ Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviil-osakonna 23.04.1925 otsus. 1925. aasta Riigikohtu otsused. Tartu, 1925, lk 132-133.

on ta paigutatud obligatsiooniõiguse ossa.¹³⁶ Ka Ilus on seisukohal, et põlisrendil on asjaõiguslik iseloom, ehkki BESis esineb ta kohustusõiguse ossa paigutatuna.¹³⁷

Asjaolu, et põlisrent ei ole paigutatud BESi asjaõiguse paragrahvide alla, ei muuda tema asjaõiguslikku iseloomu, sest BES § 4132 sätestab sõnaselgelt, et põlisrendileping peab olema kirjalikult koostatud ja sisse kantud kinnistusraamatusse. V. Bukovski selgitab, et kinnistusraamatusse kandmine näitab põlisrendilepingu asjaõiguslikku iseloomu ning selle tegemata jätmine annab võimaluse esitada hagi kinnistusraamatusse kandmiseks.¹³⁸

Nimetatut kinnitab ka BES 4133, mis sätestab, et põlisrendilepingu sissekandmise kaudu kinnistusraamatutesse omandab põlisrentnik asjaõiguse, kasutamismand sellel krundil ja kõik kasutamismomendi õigused lähevad üle põlisrentnikule.

Nii E. Ilus kui ka I. Tjutrumov on kirjanduses asunud seisukohale, et põlisrendiõigus ja kruntrendiõigus kujutavad endast tegelikult ühe ning sama instituudi – omaniku õigustega kasutusvalduse – eriliike ja niihästi oma aluste kui ka juriidilise iseloomu poolest on nad üsna sarnased.¹³⁹

Tulenevalt eeltoodust saab kruntrenti ja põlisrenti pidada väga sarnasteks asjaõiguslikeks suheteks ja mõlemad sisaldavad jagatud omandi õigussuhet. Nende kahe õiguse erinevused ei ole sisulised ning tulenevad peamiselt nende ajaloolisest taustast, mille kohaselt koormati kas viljakandvat või siis hoonestatavat kinnisasja.

1.6. Kruntrenti ja põlisrenti täiendavad õiguslikud alused aastatel 1918-1940

Aastatel 1918-1940 võeti Asutava Kogu, alates 20.12.1920 Riigikogu, poolt vastu kolm seadust, mis reguleerisid Eesti Vabariigile kuuluva maa põlisrendile andmist. Esimene õigusakt, mis andis õiguse koormata riigimaad põlisrendilepingutega, oli maaseadus.¹⁴⁰ Maaseaduse §-i 15 kohaselt anti riikliku maatagavara maa põllupidamiseks põliselt

¹³⁶ Leesment, L. Majandusõigus II. Tartu, 1933, III osa lk 2.

¹³⁷ Ilus, E. Tsiviilõigus: Autoriseeritud konspekt – Mag iur E. Ilusa loengute järgi koostatud A. Rammul. Tartu, 1939, lk 155.

¹³⁸ Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских : с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914, ст 1806.

¹³⁹ Ilus, E. Tsiviilõigus: Autoriseeritud konspekt – Mag iur E. Ilusa loengute järgi koostatud A. Rammul. Tartu, 1939, lk 155; Tjutrumov, I. Tsiviilõigus. Konspekt. Koostatud ja redigeeritud eriteadlaste poolt vastavalt prof I. Tjutrumovi eksamikavale. Tartu, 1933, lk 71.

¹⁴⁰ Maaseadus. Asutava Kogu 10.10.1919 seadus. - RT 25.10.1919, nr 79/80.

(pärandatavalt) tarvitada väikemaapidamistena sellekohaste eriseaduste järgi. Põliseks tarvitamiseks võisid maad saada need, kes ainult majapidamisest elavad ühe perekonna ja kahe hobuse töönormi suuruses, silmas pidades maa headust, asupaika ja kohalikke olusid (§ 17). Neile, kes maad kõrvaltööhärana pidasid ehk aiapidamiseks, anti maad tarviduse järgi. Väikemaapidamiseks maasaamise järjekord määrati kindlaks maakonnaavalitsuses vallanõukogu ettepanekul. Maaseadus nägi ette eelistuse, kellel oli esmajärjekorras õigus saada maad. Eelistatud oli kodanik, kes oli Eesti vabadussõjas väerinnal iseäralikku vahvust üles näidanud, sõdur, kes olid saanud vigastada, vabadussõjas langenud sõduri perekond jne.¹⁴¹ Seejuures anti eesõigus nendele talude rentnikele, kellel riik oli väiketaluna maa rendile juba andnud.

Teine seadus, mis võimaldas riigimaale põlisrendilepinguid sõlmida oli 1925. a vastu võetud riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus.¹⁴² Viidatud seadusega nähti ette väljaspool linnade ja alevite administratiivpiire maakonnaavalitsuste ettepanekul siseministri poolt kinnitatud talukohtade põliseks tarvitamiseks andmist. Sarnaselt maaseadusega oli välja toodud kahte liiki õigustatud isikud: iseseisvad väikemaapidajad ja kõrvaltööhärana käsitööliste, kalameestele, maatööliste aiapidamise tarbeks. Kõnealuse seaduse alusel võis anda põliseks tarvitamiseks ka eluasemekohti. Ühele inimesele anti ainult üks talukoht. Juhul kui isik juba saadud maa andis üle kolmandale isikule, siis kaotas ta õiguse saada riigilt uut talukohta. Talukoha suuruse piirmääraks oli 75 ha. RPTOSi § 6 sätestas, et riigil on riiklikult maatagavarast lahutatud maakoha põlise tarvitamise või omandusõiguste võõrandamise, kinkimise või pärandamise korral kahe kuu jooksul ostueesõigus, välja arvatud juhul, kui maakoht läheb edasi pidaja sugulastele esimeses kolmes sugulusastmes või kahes hõimlusastmes. Seega oli sarnaselt BESi regulatsioonile kehtestatud põlisrendiandja õigus põlisrendi võõrandamisel teostada ostueesõigust. RPTOSi §-s 11 on selgitatud, et põline tarvitamise õigus on selle seaduse mõttes BESi §§ 1324-1334 ettenähtud instituut ühes seaduses ettenähtud muudatuste ja täiendustega. Erisättena nähti ette, et riik ei jäta endale õigust

¹⁴¹ Täpne regulatsioon Vabadussõjast osavõtjate kohta on sätestatud Vabariigi Valitsuse poolt 29. aprillil 1920 vastu võetud määruses „Tasuta maa-andmise kohta autasuks sõduritele, kes Vabadussõjas iseäralist vahvust ülesnäidanud, vigastatud sõduritele ja langenud sõdurite perekondadele”. - RT 02.06.1920, nr 79/80. Eelnev regulatsioon oli Ajutise Valitsuse 20. detsembri 1918 määruses maa andmise kohta sõduritele. - RT 24.12.1918, nr 9.

¹⁴² Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus. Riigikogu 16.06.1925 seadus. - RT 29.06.1925, nr 109/110.

põlise tarvitamise vahekorra sõlmimisel renti ühekülgsest muuta või kõrgendada (BES § 1333). Põlisrendi aastatasuks oli 4% maakoha hinnast ja peale selle veel 0,25% administratsiooni kuludeks, mis tasuti osade viisi kaks korda aastas. Maa põlisel tarvitajal oli õigus omandada tema käes olev maakoht vastavalt hindamisele. Reguleeritud oli ka võlgniku maksmisega viivitamine ja võlgade sissenõudmine.

Kolmas õigusakt oli Riigikogu poolt 1931. a vastu võetud omavalituste ja üldkasulikkude organisatsioonide maaga varustamise seadus,¹⁴³ mis §-i 7 kohaselt andis Vabariigi Valitsusele õiguse põllumajanduslikele, hariduslikele, ühistegeliste ning teistele üldkasulikkudele organisatsioonidele, millised ei taotle ärilisi sihte, ning usuühinguile (kogudustele) anda põliseks tarvitamiseks RPTOSi alusel ja korras maakohti, mis asuvad väljaspool linnade ja alevite piire, ühes nendel asuvate riigi omanduses olevate päraldistega.

Põllumajanduslikult kasutatava maapinna suurendamiseks võeti Vabariigi Valitsuse poolt 17. augustil 1927 vastu „Uudismaana ülesharimiseks maa-andmise määrus”,¹⁴⁴ mis võimaldas kuni 50 ha suuruse uudismaa põliselt (pärandatavalt) kasutusse andmist maaseaduse §-i 15 alusel.

Riigikogu poolt 9. detsembril 1927 vastu võetud linnade ja alevite maaga varustamise seaduse¹⁴⁵ kohaselt anti põllutööministri poolt linnadele ja valdadele nende administratiivpiirkonnas asuvaid maid omandisse ja edasiseks kasutusse andmiseks teatud eesmärkidel. Omavalitsuse kinnistatud maadest eraldas siseministeerium alevi- või linnavolikogu ettepanekul maa-alad, mis olid tarvilikud omavalitsuse asutustele või üldtarvitamiseks, kuid ka tähtajaliselt või põliselt tarvitada või omanduseks andmiseks üldkasulikele seltskondlikele organisatsioonidele. Kõnealuse seaduse § 5 sätestas, et ülejäänud maa anti kinnitatud planeerimiskavas ette nähtud järjekorras omanduseks või põliseks tarvitamiseks ehituskruntidena või kaubanduslike ja tööstuslike ettevõtete asutamiseks. Põlise tarvitamise õiguse all mõeldi kõnealuses seaduses BESi kruntrendi õigust. Linnade ja alevite maaga varustamise seadus võimaldas riigi poolt kohalikule omavalitsusüksusele eraldatud maad anda põliseks tarvitamiseks ehk

¹⁴³ Omavalitsuste ja üldkasulikkude organisatsioonide maaga varustamise seadus. Riigikogu 10.02.1931 seadus. - RT 23.02.1931, nr 16.

¹⁴⁴ Uudismaana ülesharimiseks maa-andmise määrus. Vabariigi Valitsuse 17.08.1927 määrus. - RT 25.08.1927, nr 78.

¹⁴⁵ Linnade ja alevite maaga varustamise seadus. Riigikogu 9.12.1927 seadus. - RT 21.12.1927, nr 113.

kruntrendile eraisikutele. Linnad kasutasid seda võimalust ulatuslikult. Kui hajaasustuses jättis riik endale õiguse anda maad põlisrendile, siis tiheasustuses andis riik koostöös kohaliku omavalitsusega maaomandi üle kohalikule omavalitsusele, kel omakorda oli õigus sõlmida kruntrendilepinguid eraisikutega.

Õigussuhete korrastamise eesmärgil võeti Riigikogu poolt 1928. a vastu alevites ja alevikkude ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seadus.¹⁴⁶ Nimetatud seadusega kuulusid korraldamisele kogukonna-, asutuste- ja eramaad, mis asusid alevite administratiivpiirkondades või siseministri poolt kinnitatud alevikkude ehituspiirkondades. Kõnealuse seaduse seletuskirjas on märgitud, et maaomanike ja maakasutajate (ehitiste omanike) vahelisi suhteid pidi hakkama reguleerima hoonestamise seadus. Kuna aga vahekorrad mõnel pool, näiteks Narvas sedavõrd teravaks läinud, et majaomanikke ähvardas hädadoht, et nende poolt rendimaale püstitatud eluhooned maaomaniku nõudmisel tuleksid kohapealt ära viia, peeti vajalikuks ajutiselt, kuni hoonestamise seaduse lõpliku vastuvõtmiseni, majaomanike kaitseks välja anda maade kasutamise lepingute pikendamise seadus.¹⁴⁷

Maade korraldamist oli õigus nõuda maaomanikul ja maakasutajal kui ta omas elamut korraldatava maa peal. Maade korraldamist viisid läbi kohalikud maakorralduse komisjonid. Isiku palve põhjal määras komisjon pooltele aastase tähtaja kokku leppimiseks maa-ala kasutamise tingimustes. Saavutasid maaomanik ja maakasutaja kokkuleppe, siis kasutati maad edaspidi kokkuleppe alusel. Kui kokkulepet ei saavutatud, siis määras komisjon asja arutamisele ja selgitas hoone omandi küsimuse ja määras maa-ala kasutamise tingimused kuni selle lõpliku korraldamiseni. Korraldamisele määratud maad eraldati senises kasutamise suuruses, kuid mitte üle 7000 ruutmeetri. Eraldatud maa anti kasutajale kruntrendile BES §§ 1324-1334 ettenähtud alustel. Maa obrokiks arvati 4% maa väärtusest.

Kõnealuse seaduse eelnõu tegemisel oli kaalumisel ka eluhoone omanikule maa omandisse andmine, kuid see jäeti välja põhjusel, et obrokiõigus kindlustas küllaldaselt

¹⁴⁶ Alevites ja alevikkude ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seadus. Riigikogu 11.12.1928 seadus. – RT 21.12.1928, nr 104. Tunnistati kehtetuks Riigivanema poolt 11. detsembril 1935.a dekreediga linnades ja alevites ning alevikkude ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seadusega (RT 17.12.1935 nr 106), mis sisuliselt regulatsiooni ei muutunud.

¹⁴⁷ Seletuskiri alevikkude ja alevite ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seadusele. – ERA, f 3817, n 1 s 240.

majaomanikke õigustega. Obrokiõigus võimaldas kasutada maad ja samuti oli võimalik maja koormata hüpoteegiga. Eelnõu seletuskirjas on viidatud, et kogemus linnades, kus kasutatakse maid obrokiõiguse alusel, on tõendanud instituudi otstarbekust Eesti oludes.¹⁴⁸

Hajaasustuses maade korraldamist reguleeris Riigikogu poolt 11. veebruaril 1926 vastu võetud kogukonna, asutuste ja era rendimaade korraldamise seadus.¹⁴⁹

Alates 1935. aastast on selgelt näha, et Eesti Vabariik hakkas soodustama põliseks kasutamiseks antud maade omandamist, et vabastada riiki põlisrendi suhetest. Riigivanema poolt anti 3. mai 1935. a dekreedina riigimaade omandamiseks andmise seadus¹⁵⁰. Maa omandamist soosis ka Riigivanema 2. juuni 1937. aasta dekreedina antud asundusseadus,¹⁵¹ mis nägigi ette uudismaa andmise omandisse, mitte pärilikule rendile.

1.7. Kruntrendi ja põlisrendi õigust puudutavad eelnõud aastatel 1918-1940

1.7.1. Eelnõud aastatel 1918-1938

Kaubandus-tööstuskojas töötati 1927. a aprillis välja seaduse eelnõu, mis puudutas võõrandatud tööstus- ja kaubandusettevõtete maade ning päraldiste põlisele rendile andmist.¹⁵² Kuna kehtiv rendisuhe ei võimaldanud ettevõtjate majanduslikku arenemist, siis sisuliselt soovisid tööstusettevõtete rentnikud pärandatavat kruntrendi õigussuhet riigiga, et kindlustada kindel ja pikaajaline õigussuhe, mis annaks senisele rentnikule võimaluse majandada ettevõtet omaniku õigustega. Riigistatud tööstusettevõtete rentnike oli Eestis umbes 2000. Kõnealune õigusliku regulatsiooni mõte jäi eelnõu tasandile.¹⁵³

¹⁴⁸ Seletuskiri alevikkude ja alevite ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seadusele. – ERA, f 3817, n 1 s 240.

¹⁴⁹ Kogukonna, asutute ja era rendimaade korraldamise seadus. Riigikogu 11.02.1926 seadus. - RT 26.02.1926, nr 16.

¹⁵⁰ Riigimaade omandamiseks andmise seadus. Riigivanema 3. mai 1935 dekreet. - RT 14.05.1935, nr 43.

¹⁵¹ Asundusseadus. Riigivanema 02. juuni 1937 dekreet. - RT 11.06.1937, nr 47.

¹⁵² Võõrandatud tööstus- ja kaubandusettevõtete maade ning päraldiste eraomanduseks ehk põlisele rendile andmise seaduse eelnõu, rentide ning obrokite ümberehitamise, patendimaksu jt seadused. Koja poolt kokkukutsutud riigistatud tööstusettevõtete ja ärikohtade rentnikkude ülemaailmse koosoleku protokoll 1. okt. 1927.a. koos lisadega. 27.04.1927-28.10.1927.- ERA, f 891, n 1, s 220.

¹⁵³ Võõrandatud tööstus- ja kaubandusettevõtete maade ning päraldiste eraomanduseks ehk põlisele rendile andmise seaduse eelnõu, rentide ning obrokite ümberehitamise, patendimaksu jt seadused. Koja poolt

Aastatel 1918-1940 esitati Vabariigi Valitsusele korduvalt eelnõusid, mis puudutasid rahareformi ja inflatsiooni tõttu langenud kruntrendi ja põlisrendi tasu ümberarvutamist. Esimene sellekohane eelnõu esitati Vabariigi Valitsusele 30. aprillil 1929. a. põhjendusega, et põlisrendi ja kruntrendi maksud osutusid nii madalaks, et nende sissenõudmine ei tasunud kaugeltki neid kulusid, mis tuli teha maksude sissenõudmisel ja arvestamisel; eriti madalad olid niisugused kruntrendi ja obroki maksud, mis tasuti endise Vene rublades sõlmitud lepingute järgi. Kuna suurem osa põlisrendi ja obroki objekte kuulus omavalitsustele, siis aidanuks seaduse elluviimine kergendada ka omavalitsuseasutuste eelarvete täitmist.¹⁵⁴

Rentide ja obrokite ümberhindamise seaduse eelnõu nägi ette põlisrendi ja kruntrendi tasude ümberarvestamise vastavat sellele, millal oli leping sõlmitud. Eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et Eesti Vabariik oli sunnitud, nagu paljud teisedki riigid sisse seadma riigi tekkimise ja ilmasõja tagajärjel paberraha. Sõja tõttu riigi eelarve-tulusid kaugelt ületavaid eelarve kulusid tuli katta paberraha väljalaskmisega. Selle tagajärjel muutus paberraha kurss ning see langes. Kursi stabiilsemaks muutudes tekkis tarvidus endiste väärtuste, ühelt poolt, samuti rahaliste kohustuste, teiselt poolt, ümberhindamiseks.¹⁵⁵ Kõnealune seaduse eelnõu võeti Vabariigi Valitsuse poolt Riigikogust tagasi.

Vajadus normide uuendamise järele väljendub ka T. Grünthali 1931. aasta artiklis, mis selgitab, et summad, mis linnad ja Tartu Ülikool oma obrokile antud kruntide eest said, olid naeruväärselt väikesed. T. Grünthal leidis, et juba puht rahvamajanduslikust seisukohast peaks seadusandja siin oma korraldustega endise tasakaalu jalule seadma, kas tõstes obrokiraha tegeliku elu nõuetele vastavalt või võimaldades vastava tasu eest obrokile antud maatükkide päriseks ostmist. Kui aga soovitakse, et obrokiõigus edasi püsiks meie eraõiguse süsteemis, siis on siin põhjalik ümberkorraldus ja seadusenormide puhastamise keskaegsest umbrohuist paratamatu.¹⁵⁶

kokkukutsutud riigistatud tööstusettevõtete ja ärikohtade rentnikkude ülemaailmse koosoleku protokoll 1. okt. 1927.a. koos lisadega. 27.04.1927-28.10.1927.- ERA, f 891, n 1, s 220.

¹⁵⁴ Rentide ja obrokite ümberhindamise seadus. 01.11.1927-05.07.1929 – ERA, f 74, n 3, s 29, lk 10-11.

¹⁵⁵ Samas, lk 9-10.

¹⁵⁶ Grünthal, T. „Otseste omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes“. - Õigus 1931, lk 364.

Teistkordselt esitati kruntrendi ja põlisrendi ümberhindamise seaduse eelnõu 1936.a Eesti Linnade Liidu poolt põllutöoministeeriumile.¹⁵⁷ Võrreldes eelmise eelnõuga sooviti nüüd kruntrendi ja põlisrendi maks siduda maa turuväärtusega (kuni 4%), mitte aga tasu ümber arvutada vastavalt rahakursi muutustele.

Kõnealuse eelnõu seletuskirja kohaselt peatuti küsimuse juures, kas tuleks arvestada seda, et mitte igal pool pole võetud maade kruntrendile andmisel sisse-astumismaksu, mis tavaliselt võrdus pea müügihinnaga, vaid on üksikuid linnu, kus kruntrendi- või põlisrendileping nägi ette vaid iga-aastast maksu. Tarvitus arvestada viidatud asjaolu põhjustas hindamismomendi sissetoomise, mis oli peamiseks ümberkorraldavaks vahendiks seal, kus sisseastumismaksu polnud võetud, kuna kohtades, kus seda praktiseeriti, tulnuks tarvitusele võtta rendihinna ümberarvutamine.¹⁵⁸ Eelnõu seletuskirjas on ka mainitud, et Lätis viidi vastav reform läbi 24. märtsil 1933.a seadusega ning Leedus 1926.a seadusega.¹⁵⁹

1938. aastal oli ligikaudu 11 000 kruntrendipidajat ja teiselt poolt kruntide ülemomanikud, kus rõhuvas enamuses olid linnaomavalitsused, väiksemas osas riik, endised mõisad, kirikud ja ca 20 eraisikut. Viimased on mõne väikse erandiga peaaegu kõik endised aadlikud. 1936.a oli Tartu linnas 1 755 obroki üksust.¹⁶⁰

Tartu Ülikoolile kuuluvast Toomemäe ümbrusest oli alates 1800.aastast antud maatükke kruntrendile, koguhulgas umbes 113 000 m² 64 maaüksust. Kõik kruntrendi lepingud olid sõlmitud Vene keisririigi ajal.¹⁶¹ Tartu Ülikool andis Toomemäe ümbrusest maad kruntrendile ülikooli teenisutuses olevatele ja teistele eraisikutele.¹⁶² Valdavalt olid Tartu Ülikooli obrokimaad Laia, Jakobi, Vallikraavi, Kroonuaja ja Jaani tänava piirkonnas.¹⁶³

¹⁵⁷ Eesti Linnade Liidu poolt välja töötatud kruntrendi (obroki-) ja põlisrendi ümberhindamise seaduse eelnõu ja kirjavahetus linnades ja alevites obrokimaksude ümberarvestamise kohta. 04.1936-01.1937. – ERA, f 923, n 1, s 149.

¹⁵⁸ Samas.

¹⁵⁹ Samas.

¹⁶⁰ Ettekanne obroki (krunt - e. pärandatava rendi) maksumäärade ümberkorraldamise kohta. 1938 – ERA, f 72, n 1, s 171.

¹⁶¹ Obroki ja põlisrendi seaduste väljatöötamise kavad ja uutesse rendi normidesse puutuvad küsimused. Tartu Ülikooli rektori 9.11.1937 kiri herra Haridusministrile. 30.04.1920-11.1937. – EAA, f 2100, n 6, s 248, lk 26.

¹⁶² Obroki ja põlisrendi seaduste väljatöötamise kavad ja uutesse rendi normidesse puutuvad küsimused. Seletuskiri Eesti Vabariigi Tartu ülikooli poolt põlisele kruntrendile (obrokile) antud maade kruntrendimäära muutmise ja ümberarvutamise seaduse eelnõu kohta. 30.04.1920-11.1937. – EAA, f 2100, n 6, s 248, lk 24.

¹⁶³ Ülikooli põlisrendi platsipidajate nimestik. 1926-1933. – EAA, f 2100, n 6, s 254.

1937. aastal algatati Eesti Vabariigi Tartu Ülikooli poolt põlisele kruntrendile (obrokile) antud maade kruntrendimäära muutmise ja ümberarvutamise seaduse eelnõu. Nimetatud eelnõu nägi ette, et alates 1. jaanuarist 1938 arvestatakse Tartu Ülikoolile kuuluvate kruntrendi tasu ümber arvestusega, et üks vene rubla on kümme krooni.¹⁶⁴

Tartu Ülikool ei nõustunud Eesti Linnade Liidu poolt esitatud eelnõuga, kuna eelnõus tähendatud maksumäär oli liiga madal Ülikooli Toomemäe ümbruses asuvate kruntide kohta ja Maarjamõisas antud obrokitele liiga kõrge. Samuti peeti liiga kalliks linnade ja alevites asuvate rendimaade ümberkorraldamise seaduses väljapakutud obrokimaksu, mis oli 4% maa väärtusest, sest see oleks teinud Toomemäel asuvate kruntide obrokitasu väga kalliks.¹⁶⁵

Lätis seadustati kinnisvarade jagatud valdamisõiguse ärakaotamine 15. detsembril 1938 a.¹⁶⁶ Lätis võeti juba 24. märtsil 1932 vastu kruntrendi ja põlisrendi eest makstava tasu ümberhindamise seadus. Nimetatud seaduse seletuskirja kohaselt sai Lätis määravaks suurte omavalitsuste surve, kuna oli välja renditud üsna suuri maa-alasid (Riia 7598 ha, Daugavpils 1004 ha), kuid nende eest ei saanud omavalitsused oludele vastavat sissetulekut.¹⁶⁷

Kruntrendi ja põlisrendi õiguslikku regulatsiooni puudutavad eelnõud aastatel 1918-1938 olid seotud peamiselt rahareformi ja inflatsiooni tõttu langenud krunt- ja põlisrendi tasude ümberhindamise ettepanekutega. Kuna riik seadustas riigimaal nii vanade kui ka uute obrokile antavate rendimaade osas uue obrokimäära (4% maa väärtusest¹⁶⁸), siis oli riigile garanteeritud obrokimaksust tulenev sissetulek. Ilmselt sai eelpool nimetatud ka määravaks, miks ümberhindamise seaduse eelnõud ei leidnud piisavat toetust. Lisaks tuleb arvestada ka asjaolu, et krunt- ja põlisrendile andjate hulgas oli suhteliselt vähe

¹⁶⁴ Obroki ja põlisrendi seaduste väljatöötamise kavad ja uutesse rendi normidesse puutuvad küsimused. 30.04.1920-11.1937. – EAA, f 2100, n 6, s 248, lk 14.

¹⁶⁵ Obroki ja põlisrendi seaduste väljatöötamise kavad ja uutesse rendi normidesse puutuvad küsimused. Seletuskiri Eesti Vabariigi Tartu ülikooli poolt põlisele kruntrendile (obrokile) antud maade kruntrendimäära muutmise ja ümberarvutamise seaduse eelnõu kohta. 30.04.1920-11.1937. - EAA, f 2100, n 6, s 248, lk 24.

¹⁶⁶ Ettekanne obroki (krunt - e. pärandatava rendi) maksumäärade ümberkorraldamise kohta. 1938 – ERA, f 72, n 1, s 171.

¹⁶⁷ Obroki ja põlisrendi seaduste väljatöötamise kavad ja uutesse rendi normidesse puutuvad küsimused. 30.04.1920-11.1937. – EAA, f 2100, n 6, s 248, lk 4-5.

¹⁶⁸ Näiteks Linnade ja alevites ning alevikkude ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seadus. Antud Riigivanema poolt dekreedina 11. detsembril 1935. Riigikogu poolt 11. detsembril 1928 vastu võetud. – RT 17.12.1935, nr 106.

füüsilisi isikuid ning ilmselt ei olnud ei linnadel ega ka Tartu Ülikoolil piisavat mõjuvõimu, et mõjutada seadusandjat ümberhindamise seadust vastu võtma.

1.7.2. Tsiviilseadustiku 1940. aasta eelnõu

T. Grünthal kirjutas 1931. aastal, et obrokiõigus pole arenenud loogiliselt ühtlaseks õigusinstituudiks. Juba vastavate BESi normide pealiskaudsel vaatlemisel selgub, et need on sagedasti üksteisega vastuolus ega sobi kooskõlla hästi teiste asjaõigusi korraldavate normidega. Ka BESi kodifitseerimisel pole suudetud neid pahesid vältida, mille tõttu valitseb õigusmõistete ning põhimõtete vasturääkivus ja segu, mis tegelikule juristile, samuti ka teoreetikule, valmistab palju peamurdmist.¹⁶⁹

TSE neljas raamat reguleeris asjaõigusi. Eelnõu neljanda raamatu 3. osa (piiratud asjaõigused) kolmas peatükk andis aluse pärandatavatele kasutamisoigustele. Kolmanda peatüki esimene jagu puudutas põlisrendiõigust ning teine jagu hoonestusõigust.

TSE seletuskirjas on tähendatud, et kehtiv seadus näeb ette mitmeid institute, mis oma iseloomult kannavad ühist ilmet, olgugi et nende ajalooline minevik ja tekkimise tingimused on väga erinevad. Need instituudid on kruntrendiõigus (BES § 1324 jj), pärandatav rendiõigus (BES § 4141 jj), talurahva pärandatav rendiõigus (ETS ja LTS), 1919 a maaseadusega võõrandatud maadel väikemaapidamiseks antud maatükkide põline rendiõigus ja riigimaade obrokiõigus (Vene seaduste kogu).¹⁷⁰

TSE § 1129 sätestas põlisrendiõiguse mõiste - kinnisasja võib koormata sel viisil, et isikul, kelle kasuks põlisrendiõigus on seatud, on üleantav ja pärandatav õigus määramatuks ajaks kinnisasja kasutada iga-aastase maksu eest. Peale selle võidakse põlisrendiõiguse seadmisel võtta ka ühekordset maksu. Eelnõu kohaselt loeti põlisrendiõigus kinnisasja peale iseseisvaks kinnisajaks. Hooned või muud ehitised või seadeldised, samuti muud esemed, mis on koormatud kinnisajaga kestvalt seotud, loeti põlisrendiõiguse päraldisteks, kui nad olid püstitatud või seatud põlisrendiõiguse alusel. Põlisrendiõiguse omandamiseks ning üleandmiseks oli vajalik sissekanne

¹⁶⁹ Grünthal, T. „Otsese omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes“. - Õigus 1931, lk 359.

¹⁷⁰ Tsiviilseadustiku eelnõu. 18.12.1939-02.04.1940. - ERA, f 84, n 1, s 144, lk 309.

kinnistusraamatusse. TSE § 1132 kohaselt ei võinud põlisrendiõigust piirata tähtajaga. Põlisrendiõiguse sisu ja ulatuse, samuti sellest õigusest tekkivate nõuete suhtes kuulusid kohaldamisele kinnisomandi kohta sätestatu. Põlisrentnik ei võinud aga oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omanikule kuuluvaid õigusi (§ 1133). Juhul kui põlisrentnik soovis oma põlisrendiõigust võõrandada müügi teel, siis pidi ta sellest teatama koormatud kinnisasja omanikule. Omanikul oli ostueesõigus kahe kuu jooksul arvates teadaande saamise päevast (§ 1133). Põlisrentnikul oli õigus oma põlisrendiõigust koormata servituutidega, reaalkoormatistega, ostueesõigusega ning pandiõigusega, samuti seada servituute ja reaalkoormatise oma põlisrendiõiguse kasuks. Samas ei tohtinud viidatud koormatised aga piirata koormatud kinnisasja omanikule kuuluvaid õigusi. Kõik kinnisasjal lasuvad avalik-õiguslikud reaalkoormatised, maksud ja muud kohustused jäid põlisrentniku kanda. Põlisrendiõiguse eest seatud iga-aastast maksu pidi põlisrentnik tasuma kokkulepitud tähtpäevadeks. Maks võis olla määratud rahas kui ka muus asendatavais asjus. Põlisrendiõiguse kaasosalised vastutasid maksu tasumise eest solidaarvõlgnikkudena. TSE § 1138 sätestas, et põlisrendiõiguse eest seatud iga-aastast maksumäära ei võinud üks pooltest muuta omal suval, kuid selle õiguse seadmise või muutumise toimingus võis määrata selle määra muutumise ulatuse ja tingimuse kas pärast toimingus tähendatud tähtaja möödumist või ühenduses toimingus ettenähtud sündmuste saabumisega. Kui põlisrendiõiguse eest seatud maksu ei tasunud kolmel järjestikusel aastal, siis võis koormatud kinnisasja omanik nõuda põlisrendi õiguse müümist avalikul enampakkumisel. Enampakkumisest võis osa võtta ka kinnisasja omanik. Põlisrendiõiguse omandamine koormatud kinnisasja omaniku poolt ei lõpetanud põlisrendiõigust muidu kui kinnistusraamatust kustutamisega. Põlisrendiõigust võis kinnistusraamatust kustutada ainult pärast seda, kui olid kustutatud kõik need koormatised ja muud kohustused, mis senisele põlisrendiõigusele heauskse kolmanda isiku kasuks oli seatud.

Kuigi TSE § 1143 sätestab, et hoonestusõigusele rakendatakse kõiki põlisrendiõiguse kohta käivad sätteid, kui ei ole määratud teisiti, siis hoonestusõigus oli TSE mõttes üleantav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal hoonet või muud ehitist iga-aastase maksu eest. Eelnõu § 1145 kohaselt võis hoonestusõigust seada ainult määratud

tähtajaks. Hoonestusõiguse tähtaja möödumisega lõppes hoonestusõigus ja samuti iga kolmanda isiku õigus, mis oli hoonestusõigusele rajatud.

Kuna hoonestusõigus piirati kindla tähtajaga, siis saab järeldada, et põlisrendiõiguse mõiste alla koondati varasemalt kasutuses olnud kruntrendi ja põlisrendi õigussuhe. Sellele järeldusele leiab kinnitust ka TSE seletuskirjast, kus on mainitud, et kehtivate seaduste järgi kujunenud mitmesuguseid instituute on peetud vajalikuks ühtlustada. Põlisrendi kohta sätestatu ei vasta üks ühele BESi regulatsioonile vaid seda täiendati nii praktilistel kaalutlustel kui ka välismaistel eeskujudel. Peamine muudatus puudutas põlisrendiõiguse mõistet, eriti ta juriidilist konstruktsiooni. Nimelt omab kinnisasi omandamisõiguse esemena omaette olemuse ja põlisrendiõigus omaette. Kinnisomandi ja põlisrendiõiguse seesugune paralleelne olemasolu ning käsitus võimaldab selgust mõlema vastastikkusest vahekorra, tõstab mõlema käibelist võimet ja väärtust ning hõlbustab mõlemal oma funktsioonide täitmist.¹⁷¹

Järelikult omandas TSE kohaselt kinnisasi omaette õiguse ja põlisrendiõigus omaette piiratud asjaõiguse. Nimetatud muudatus oli võrreldes BESis oleva kruntrendiga põhimõtteliselt erinev, kuna BESi alusel ei olnud kinnisasi ja kruntrendiõigus omavahel lahutatud nagu seda on omandiõigus ja piiratud asjaõigus. Eelnõuga ühtlustati asjaõigusi puudutavaid norme ning kaotati keskaegne Saksa õigusel põhinev jagatud omandiõigus, mille kohaselt kruntrentnik kasutas asja omaniku õigustes, samas õigus asjale jäi maaomanikule.

Oluliseks täienduseks võrreldes BESiga oli ka see, et TSE nägi ette võimaluse muuta iga-aastast põlisrendiõiguse tasu määra, kui põlisrenditasu määra muutumise ulatuses ja tingimustes oli eelnevalt kokku lepitud. Näiteks võis tasu muutmine olla seotud ettenähtud sündmuse saabumisega. Kõnealune muudatus võimaldas põlisrendi tasu muuta tegeliku elu vajaduste kohaselt, tagades siiski ka tasu määra hädavajaliku stabiilsuse.¹⁷²

Riigivolikogu Tsiviilseadustiku erikomisjoni koosolekutel ei leidnud käsitlemist parandatavad kasutusõigused. Ainuke teema, mis arutlemist leidis oli H. Siimeri poolt

¹⁷¹ Tsiviilseadustiku eelnõu. 18.12.1939-02.04.1940. - ERA, f 84, n 1, s 144, lk 309-310.

¹⁷² Samas, lk 310.

esitatud märkus, mis puudutas vajadust reguleerida üheselt, kas põlisrendiõigust oli võimalik omandada iganenud valduse alusel.¹⁷³

1.8. Maa põline kasutamisoigus aastatel 1940-1991

Riigivolikogu poolt võeti 23. juulil 1940. a vastu deklaratsioon, mis kuulutas kogu maa rahva omandiks.¹⁷⁴ Nimetatud deklaratsiooniga otsustas Riigivolikogu, et kogu maa sh kõik metsad, järved ja jõed kuulutatakse kogu rahva omandiks, so riigi omandiks. Maa suuruseks, mis antakse iga töötava talupoja kasutada, on 30 ha. Kogu ülejäänud maa arvatakse riiklikku maagavarasse selleks, et riigil oleks võimalik abistada maata ja vähese maaga talupoegi nende maaga varustamisel. Maa, mis oli töötavate talupoegade valduses, samuti maad, mida riik pidi andma maata ja vähese maaga talupoegadele, pidi kinnistatama töötavate talupoegade põliseks pidamiseks.

Saksa okupatsiooni ajal, 5. detsembril 1941. a, taaskehtestati BES. Viimane jäi kehtima kuni 1944. aastani, mil Eesti NSV Ülemnõukogu Presiidium, Rahvakomissaride Nõukogu ja EK(b)P KK võtsid vastu määruse Saksa okupatsiooni aegsete seaduste, otsuste, määruste ja korralduste tühistamise kohta.¹⁷⁵

Nõukogude perioodil kuulus kogu maa riigile ning maa oli riigi omandiõiguse objektina võõrandamatu. Maa oli eraldatud tsiviilkäibest ega võinud riigi omandusest kellegi teise omandusse üle minna ei tasu eest ega tasuta. Maad anti kehtestatud korras ainult kasutamiseks.¹⁷⁶

Maakasutamisoiguse subjektiks võisid olla sotsialistlikud organisatsioonid ja kodanikud. Maad anti kodanikele kasutada vaid seaduses määratletud eesmärkideks.¹⁷⁷ Kuivõrd nõukogude õigus ei tundnud kinnisasja mõistet vaid maa anti kasutamiseks

¹⁷³ Tsiviilseadustiku 1936.a. eelnõu arvamused ja täiendused ning parandusettepanekud. Kirjavahetus ning asutuste ja isikute märgukirjad uue tsiviilseadustiku redigeerimise küsimuses. 1933, 01.04.1937-13.08.1937. – ERA, f 76, n 2, s 337, lk 15.

¹⁷⁴ Deklaratsioon maa kuulutamisest kogu rahva omanduseks. Riigivolikogu poolt vastu võetud 23.07.1940. Eesti NSV Ülemnõukogu seaduste, Eesti NSV Ülemnõukogu Presiidiumi seadluste ning Eesti NSV valitsuse määruste kronoloogiline kogu. Esimene kd, 1940-1941. Tallinn, 1953, lk 9-10.

¹⁷⁵ ENSV Teataja 1944, 1, 1-2. Viidatud: Anepaio, T. „Hobusemüügist omandireformini“. - *Juridica* 1997, nr 6, lk 289.

¹⁷⁶ Kelder, V. Eesti NSV maakodeks. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 1974, lk 7.

¹⁷⁷ Samas, lk 14-15.

maakasutusõiguse alusel, leiab põllumaa tähtajatu kasutamine üksiktalundina mainimist põhjusel, et nimetatu oli kõige sarnasem põlisrendiõigusele.

Riigivolikogu poolt 1940. aastal deklareeritud talupoja õigus saada maad põliseks pidamiseks kaotas kehtivuse Eesti NSV Ministrite Nõukogu ja Eestimaa Kommunistliku Partei Keskkomitee 27. juuli 1954. a määruse nr 13 "Üksiktalundite maakasutamise korrastamisest"¹⁷⁸ punkti 4 alusel, mis sätestas, et üksiktalunditele varem välja antud maa põlise pidamise aktid kaotavad oma kehtivuse ja kuuluvad tagastamisele külanõukogude kaudu rajoonide täitekomiteedele.

Eestimaa Kommunistliku Partei Keskkomitee ja ENSV Ministrite Nõukogu 22. märtsi 1988. a määrusega nr 144 «Individuaalse töise tegevuse kohta põllumajanduses»¹⁷⁹ tunnistati kehtetuks eelpool viidatud 27. juuli 1954. a määrus nr 13. Viidatud määruses leiti, et vabariigis ei kasutata veel küllaldaselt põllumajandusliku tootmise väikevorme. Põllumajanduses individuaaltööga tegelemise õiguse tagamiseks, ebaefektiivselt kasutatava maa põllumajanduslikku käibesse kaasamise soodustamiseks ja tühjalt seisvate endiste taluhoonete kasutamiseks ja ääremaade sotsiaal-majanduslike probleemide parema lahendamise eesmärgil määrati põllumajanduslike individuaalmajapidamiste rajamise ja tegevuse põhisätted. Rajoonide täitevkomiteedel tuli tagada kodanikele nende avalduse alusel põllumajanduslike individuaalmajapidamiste rajamiseks maatükkide eraldamine riigi tagavaramaast. Maa vormistati maakasutusõiguse riikliku akti alusel. Kui individuaalmaakasutaja suri või jäi töövõimetuks, oli tema pärijal eelisõigus kasutada eraldatud maatükki, vormistades oma nimele maakasutusõiguse riikliku akti. Nõukogude aegne põllumaa individuaalmaakasutaja maaeraldus oli seega isikuga soetud õigus ning pärijale ei läinud maakasutusõigus üle automaatselt, vaid see eeldas maakasutuse ümbervormistamist uuele inimesele.

¹⁷⁸ Eesti NSV Ministrite Nõukogu ja Eestimaa Kommunistliku Partei Keskkomitee 27. juuli 1954. a määrus nr 13 "Üksiktalundite maakasutamise korrastamisest". Eesti NSV seadusandlike aktide 1953. - 1954. aasta kronoloogiline kogu. Tallinn, 1969.

¹⁷⁹ Eestimaa Kommunistliku Partei Keskkomitee ja ENSV Ministrite Nõukogu 22. märtsi 1988. a määrus nr 144 «Individuaalse töise tegevuse kohta põllumajanduses», ENSV Teataja 1988, 17, 214.

Eesti NSV Ministrite Nõukogu 16. veebruari 1989 määruse nr 71 «Talumajanduse arendamise esmaste abinõude kohta»¹⁸⁰ kohaselt peeti vajalikuks arendada ka talumajandust, kuna riiklik põllumajanduspoliitika ja sundkollektiviseerimine aastatel 1947-1950 põhjustas Eesti põllumajandusele olulist kahju. Ülemnõukogu poolt 1989.a vastu võetud Eesti NSV taluseaduse¹⁸¹ § 5 sätestas talude liigid, milleks olid põlistalu ja renditalu. Põlistalu rajanes talupidamiseks põliseks kasutamiseks antud maal. Põlistalu kas taastati endise talu baasil või loodi uue taluna. Taluperemeheks soovija pidi olema vähemalt 21-aastane ning tal pidi olema vajalik kutsealane ettevalmistus ja kogemused. ENSV taluseaduse § 2 sätestas, et talu on põllumajandusliku ettevõtluse vorm, mis baseerub riigi poolt antud maal, taluperele omandiõiguse alusel kuuluval tootmisvahenditel, mille põhieesmärgiks on põllumajanduslik kaubatootmine ja traditsioonilise Eesti maaelu kujundamine ning mis on taluna registreeritud kohalikus omavalitsusorganismis. Talu taastamisel oli eesõigus tema endisel omanikul seisuga 23. juuli 1940. a või tema seadusjärgsel pärijal. Nii talu loomise sooviavaldusega tuli pöörduda kohaliku omavalituse poole, kellel oli maa eraldamise õigus.

ENSV taluseaduse § 11 kohaselt anti maa tasuta taluperemehele pärandamisõigusega põliseks kasutamiseks kohaliku omavalitsuse organi otsusega, mille alusel vormistati maa põliskasutusõiguse riiklik akt. Talumaa maksimaalsuuruseks oli üldjuhul 50 ha haritavat maad. Talule eraldatud maa kasutamise konkreetse viisi otsustas taluperemees iseseisvalt. Taluperemehe maakasutusõigus lõpetati kohaliku omavalitsuse organi otsuse alusel. Lõpetamise alusteks olid näiteks see, kui maad kahel aastal sihtotstarbeliselt ei kasutatud või kui taluperemees oli toime pannud kriminaalkuriteo. Taluperemehe surma korral läks maa põlise kasutamise õigus üle kas testamendi või seadusjärgse pärimise korras. Maa põlise kasutamise õigus läks pärimise teel üle ühele pärijale kogu talumaale tervikuna.

Kuigi Nõukogude õiguse kohaselt oli põlistalu maakasutusõiguse ülemineku tingimuseks maa põliskasutuse riikliku akti ümbervormistamine, oli siiski sisuliselt tegemist tähtajatu maakasutusõigusega, mis oli pärandatav. Maa põline tarvitamine oli võimalik vaid talupidamise eesmärgil hajaasustusalal.

¹⁸⁰ Eesti NSV ministrite nõukogu 16. veebruari 1989 määrus nr 71 „Talumajanduse arendamise esmaste abinõude kohta“. - ENSV Teataja 1989, 11, 121.

¹⁸¹ Eesti Nõukogude Sotsialistliku Vabariigi taluseadus. Ülemnõukogu 06.12.1989 seadus. - ENSV Teataja 1989, 39, 611.

1991. a 17. oktoobril jõustunud otsuse Eesti Vabariigi maareformi seaduse kehtestamise kohta § 3 sätestas, et pärast MRSi vastuvõtmist võib tähtajata maakasutusi anda ainult vastavuses MRSile.¹⁸² Viidatud otsuse 28.04.93 jõustunud redaktsioon sätestas, et maa tähtajata kasutamiseks andmine lõpetatakse.¹⁸³

¹⁸² Otsus Eesti Vabariigi maareformi seaduse kehtestamise kohta. Eesti Vabariigi Ülemnõukogu 17.10.1991 otsus. – RT I 1991, 32, 427.

¹⁸³ Otsus Eesti Vabariigi maareformi seaduse kehtestamise kohta muudetakse "Eesti Vabariigi maareformi seaduse" ja muude maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise ja täiendamise seadusega. Riigikogu 15.04.1993 seadus. - RT I 1993, 20, 354.

2. Tähtajatu pärandatava kasutusõiguse vajadus tänases Eestis

2.1. Asjaõigusseaduse eelnõu ja selle arutelud

Ülemnõukogu otsustas 6. juulil 1992. a alustada ettevalmistusi Eesti Vabariigi tsiviilseadustiku väljatöötamiseks 1940. aastaks valminud eelnõu alusel.¹⁸⁴

Nimetatud otsuse alusel alustati Justiitsministeeriumis AÕSi¹⁸⁵ väljatöötamist. Tsiviilseadustiku peakomisjoni arvamuses on kirjas, et TSE projekti tuleb oluliselt kaasajastada nii sisuliselt kui vormiliselt. Kuna eelnõu tervikuna vastuvõtmiseks kulub mitu aastat, siis leiti, et seepärast on otstarbekas kiiruse huvides vastu võtta iseseisvate seadustena seadustiku üksikud osad, et need siis pärast kodifitseerida. Kuivõrd seoses omandi- ja maareformiga oli esmatähtis asjaõigus, siis oli põhjendatud asjaõigusseaduse eelnõu väljatöötamine esimesena. AÕSE põhineb paljuski TSE eelnõule, mida prooviti kaasajastada ja ümber kirjutada.¹⁸⁶

Tulenevalt asjaolust, et AÕSE lähtematerjaliks võeti 1940. aasta TSE, siis sisaldab AÕSE algteksti 10 peatükk pärandatavaid kasutamisiõigusi, mis omakorda jagunesid põlisrendiõiguseks (eelnõu §§ 271-280) ja hoonestusiõiguseks (eelnõu §§ 281-293).¹⁸⁷

Võrreldes TSE ja AÕSE algteksti on põlisrendiõigust puudutavates paragrahvides tehtud vaid keelelisi ja stiililisi muudatusi, erinevuseks on see, et paragrahvid on pealkirjastatud. Kuna sisulisi muudatusi ei ole, siis ei leia põlisrendiõiguse mõiste, tekkimine ja lõppemine ning sisu korduvat käsitlemist, kuna see on käsitlemist leidnud käesoleva töö 1. peatüki alajaotuses 1.7.2.

AÕSE seletuskirja kohaselt on pärandatavatest kasutamisiõigustest sätestatud põlisrendi- ja hoonestusiõigus. Põhilise liigina oli sätestatud põlisrendiõigus, mille sätteid kohaldatakse vastavalt ka hoonestusiõigusele, kui hoonestusiõiguse jaoks ei ole sätestatud teisiti. Selgitati, et ka tänapäeval on põlisrendiõigus sisuliselt kasutuses, seda eelkõige ENSV taluseaduse lausel antud maade puhul, kuid oma olemuselt on ta siiski olulisemalt piiratum. Leiti, et kuna 1940. aastaks oli põlisrent Eestis praktiliselt kasutusest väljas ja ka nüüd pole võimatu põlisrendi asendumine kas omandi- või mõne muu

¹⁸⁴ Otsus Eesti Vabariigi pankrotiseaduse rakendamise kohta. Eesti Vabariigi Ülemnõukogu 06.07.1992 otsus. – RT I 1992, 31, 404.

¹⁸⁵ Asjaõigusseadus. Riigikogu 09.06.1993 seadus. – RT I 1993, 39, 590.

¹⁸⁶ Tsiviilseadustiku peakomisjoni arvamus „Asjaõigus seaduse“ eelnõule. - RA, n 2, s 273, lk 43.

¹⁸⁷ Asjaõigusseaduse eelnõu algtekst. - RA, n 2, S 273, lk 2-42.

kasutusõigusega, võib praktikas tekkida olukord, kus hoonestusõigus muutub põlisrendiõigusest kasutatavamaks. Eeltoodust tulenevalt pakuti välja võimalust sätestada ainukese pärandatava kasutamiseõigusena vaid hoonestusõigus ja põlisrendiõigust reguleerida kasutusvalduse sätete ning kinnistusraamatusse kantava märke abil. Nimetatud võimaluse kahjuks peeti aga asjaolu, et sellega ähmastub kasutusvalduse, kui isikuliku ja võõrandamatu (ei saa koormata pandiõigusega jne) asjaõiguse mõiste, mis võib tekitada segadust käibes, eriti kuna on tegemist meie kodanike jaoks uudse instituudiga. Seetõttu peeti põhjendamatuks põlisrendiõiguse sätestamist eraldi instituudina ja TSE eeskujul ning mahus.¹⁸⁸

Riigikogu õiguskaitsekomisjoni 31. mai 1993. a protokoll nr 46 lisa kohaselt otsustati AÕSEst välja jätta põlisrendiõigus ja sõnastada see ümber ja asendada hoonestusõigusega.¹⁸⁹ P. Pärna AÕS kommentaaride sissejuhatuses on kirjas, et ekspertide soovitusel jäeti kõrvale põlisrendi instituut kui tänapäevaks vananenu.¹⁹⁰ AÕSE teisel lugemisel selgitab D. Liiv, et võrreldes esimesele lugemisele esitatud eelnõuga ei ole AÕSEs enam põlisrenti või obrokit reguleerivat osa. Väidetavalt toimus juba TSE arutelul vaidlus selle üle, kas põlisrendiõigus eelnõusse sisse jätta või mitte, sest see oli feodaalajast üle tulnud instituut. AÕSE autorid ja ka komisjon leidsid, et ilmselt ei ole mõtet hakata nüüd niivõrd vananenud instituuti üle tooma ja need küsimused, mis obrokiõigusega seatud asjade või kruntidega on seotud, lahendatakse rakendusseaduses või võetakse vastu spetsiaalne seadus, mis näitab ära, kuidas obrokiõigus ja need probleemid, mis sellega seonduvad, kehtestatavasse tänapäevasesse asjaõigusseadusesse transformeeritakse.¹⁹¹

Seega jäeti põlisrendiõigus kui vananenud õiguslik instituut AÕSist välja ning põlisrendiõiguse regulatsiooni pidi asendama hoonestusõiguse sätted.

¹⁸⁸ Asjaõigusseaduse seletuskiri. - RA, n 2, s 273, lk 63-64.

¹⁸⁹ Riigikogu õiguskaitsekomisjoni 31. mai 1993 protokoll nr 46 lisa. -RA, n 4, s 152, lk 120.

¹⁹⁰ Pärna, P; Kõve, V. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 1996, lk 11.

¹⁹¹ Asjaõigusseaduse eelnõu teise lugemise stenogramm kolmapäeval, 9. juuni 1993. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://64.233.183.104/search?q=cache:9rUlnhbGeGoJ:web.riigikogu.ee/ems/stenograms/1993/06/t93060917.htm+obroki%C3%B5igus&hl=et&ct=clnk&cd=4&gl=ee&client=firefox-a>, 12. veebruaril 2008.

2.2. Põlisrendiõigusele kõige lähedasemate õiguslike instituutide võrdlus põlisrendiõigusega

2.2.1. Võrdluse kriteeriumid

Selleks, et vastata küsimusele, kas on õigustatud, et põlisrendiõigus jäi välja asjaõigusseadusest, tuleb vastus leida kahele alljärgnevale küsimusele:

1. millised õiguslikud instituudid on kõige lähedasemad tänases Eesti õigusruumis põlisrendiõigusele ja
2. kas kehtiv õigus katab põlisrendiõiguse võimalused?

Ajalooliselt on põlisrendiõigus välja kujunenud kahest erinevast instituudist, millest üks võimaldas kasutada tähtajatult ja pärandatavalt viljakandvat kinnisasja ja teine võimaldas omada tähtajatult ja pärandatavalt ehitist võõral kinnisasjal või püstitada ehitist võõra kinnisasja peale. Kuna kehtiv õigus ei tunne põlisrendiõigust, siis tulenevalt piiratud asjaõiguste mõistetele on põlisrendiõigusele kõige lähedasemateks õigussuheteks kehtivas õiguses kasutusvaldus ja hoonestusõigus. Esimene neist võimaldab kasutada teisele isikule kuuluvat kinnisasja ja saada sellelt vilju. Hoonestusõiguse instituut on kehtivas õiguses ainuke piiratud asjaõigus, mis võimaldab kinnisasja koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks on hoonestusõigus seatud, on õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Järgnevas kahes alapunktis analüüsin, kas ja kuivõrd kehtiv kasutusvalduse ja hoonestusõiguse regulatsioon katab põlisrendiõiguse võimalused. Võrdluses kasutan TSEis kirjeldatud põlisrendiõigust, kuivõrd AÕSE algtekst on sisuliselt samane TSE tekstiga. Tagamaks sarnast analüüsi põlisrendiõiguse võrdlemisel nii kasutusvalduse kui hoonestusõigusega, on võrdluse aluseks järgmised kriteeriumid:

1. õiguse ese;
2. kelle kasuks õigus seatakse;
3. õiguse tekkimine;
4. tähtaeg;
5. isiku, kelle kasuks on kinnisasi koormatud, õigused ja kohustused;
6. koormatud kinnisasja omaniku õigused ja kohustused;
7. tasu;
8. õiguse lõppemine.

2.2.2. Põlisrendiõiguse võrdlus kasutusvaldusega

Õiguse ese. AÕS § 201 lõige 1 sätestab kasutusvalduse mõiste, mille kohaselt kasutusvaldus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama asja ja omandama selle vilju. Seega on kehtiva õiguse kohaselt kasutusvalduse esemeks kinnisasi. Kuni 01.07.2003. a kehtinud AÕS redaktsioon võimaldas kasutusvaldust seada lisaks kinnisasjale ka vallasasjadele ja üleantavatele õigustele. Alates 01.07.2003. a saab kasutusvaldusega olla koormatud üksnes kinnisasi. Muudatust põhjendati asjaoluga, et kuivõrd kasutusvaldus leiab praktikas kasutust peaaegu üksnes kinnisasjade puhul, siis ei toovat muudatus kaasa majanduselus negatiivseid tagajärgi. Muudatuse seletuskirja kohaselt hakkavad vallasasjade puhul kasutusvaldust asendama lepingute ja lepinguväliste kohustuste seaduse üürisätteid, mis võimaldavad sama majandusliku eesmärgi saavutamist.¹⁹²

Tulenevalt põlisrendiõiguse mõistest - kinnisasja võib koormata sel viisil, et isikul, kelle kasuks põlisrendiõigus seatud, on üleantav ja pärandatav õigus määramatuks ajaks kinnisasja kasutada iga-aastase maksu eest, - saab põlisrendiõiguse esemeks olla vaid kinnisasi. Seega on nii kasutusvalduse kui ka põlisrendiõiguse esemeks kinnisasi.

Kelle kasuks õigus seatakse? Nii kasutusvaldus kui põlisrendiõigus seatakse konkreetse isiku kasuks, mitte teise kinnisasja kasuks. See eristab neid mõlemaid reaalservituutidest. Kui kasutusvaldus on isikliku servituudi üks liike, siis põlisrendiõigus on pärandatav kinnisasja kasutamiseõigus, mis ei ole liigitatav isiklikuks servituudiks peamiselt seetõttu, et ei ole piiratud vaid selle isiku kasutamiseõigusega, kelle kasuks põlisrendiõigus seatakse, vaid põlisrentnikul on ka õigus põlisrendiõigust võõrandada.

Õiguse tekkimine. Kasutusvaldus tekib kinnistusraamatusse kandmisega. Põlisrendiõiguse omandamiseks ning üleandmiseks on samuti vajalik sissekanne kinnistusraamatusse.

Tähtaeg. AÕS § 210 lg 1 kohaselt lõpeb kasutusvaldus kasutusvaldaja surmaga, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Viidatud paragrahvi teine lõige sätestab, et kui seaduse

¹⁹² Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatusseanduse muutmise ja sellest tulenevate teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. – RA, 810-IX, lk 51.

või tehinguga on määratud, et kasutusvaldus läheb üle kasutusvaldaja pärijale, kehtib kasutusvaldus pärija suhtes edasi.

Kui kasutusvaldajaks on füüsiline isik ja kasutusvalduse aega pole kasutusvalduse seadmise lepingus määratud, siis kehtib kasutusvaldus kuni kasutusvaldaja surmani. Kasutusvaldus võib lõppeda enne kasutusvaldaja surma siis, kui kasutusvaldus on seatud teatud tähtjaks. Kasutusvaldus pole pärandatav ei testamendiga ega pärimislepinguga ja samuti ei pärita kasutusvaldust seadusjärgse pärimise teel. Seega üldjuhul piirneb kasutusvaldus kasutusvaldaja elueaga ja erandeid võib teha seaduse või tehinguga, määraes kasutusvalduse ka pärijale.

Saksa notari ja kohtute praktika kohaselt kasutatakse kasutusvaldust kaasaegses ühiskonnas enamasti selleks, et majanduslikult kindlustada perekonnaliikmeid ja teisi lähedasi või et panna alus teadlikult planeeritud varajärglusele vanemalt põlvkonnalt nooremale.¹⁹³

Seaduse alusel sätestavad kasutusvaldusele pärijale ülemineku AÕSRS¹⁹⁴ § 18 lg 3 ja MRS¹⁹⁵ § 34¹ lõige 7. Neist esimene reguleerib juhtu, kus ENSV taluseaduse või sellega võrdsustatud alusel maakasutuse saanud isikul, kes ei soovi talumaad omandada, on õigus nõuda talumaale pikaajalise pärijale ülemineva kasutusvalduse seadmist kuni 99 aastaks.¹⁹⁶

MRS § 34¹ lõige 7 võimaldab kasutusvaldaja surma korral tema asemele kasutusvalduse seadmise lepingusse astuda kasutusvaldajaga koos elanud abikaasal. Kui kasutusvaldajal ei olnud temaga koos elanud abikaasat või kui abikaasa ei soovi kasutusvalduse seadmise lepingusse astuda, on kasutusvalduse seadmise lepingusse astumise õigus ühel pärijal vastavalt pärijatevahelisele kokkuleppele. Nimetatud säte reguleerib nii ENSV taluseaduse alusel maareformi käigus maakasutuse ümber vormistatud kasutusvaldaja õigusi kui ka MRS §-i 23⁴ alusel vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saanud isiku õigusi. Kuna nii taluperemehe kui ka põllumajandustootja surma korral võib kasutusvalduse lepingusse astuda nende pärija, siis on kasutusvaldus võrreldav

¹⁹³ Erber-Faller, S. „Kasutusvaldus, seadmine ja kujundamine“. - Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 1994-1995. Tallinn, 1996, lk 134.

¹⁹⁴ Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. Riigikogu 27.10.1993 seadus. – RT I 1993, 72/73, 1021.

¹⁹⁵ Maareformi seadus. Ülemnõukogu 17.10.1991 seadus. - RT I 1991, 34, 426.

¹⁹⁶ Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse algtekstis nähti ette taluperemehele, kes ei soovi talumaad omandada, õigus nõuda talumaale pikaajalise rendilepingu sõlmimist kuni 99 aastaks. Rendileping muudeti kasutusvalduse seadmise lepinguks kõnealuse seaduse 29.12.1994 jõustunud redaktsiooniga.

põlisrendiõigusega seetõttu, et mõlemad õigused võivad üle minna pärijale ja seega on tegemist seaduses sätestatud juhtudel päritava õigusega.

Tulenevalt AÕSRS § 18 lõikest 3 on Eesti NSV taluseaduse alusel kasutusvaldusele, mille pärijale ülemineku võimaluse seadus sätestab, määratud lõpptähtaeg. Kasutusvalduse lepingu saab sõlmida kui 99 aastaks. MRS § 34¹ lõike 2 kohaselt seatakse MRS §-i 23⁴ alusel vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saamise õiguse omandanud isiku kasuks põllumajandusmaale kasutusvaldus kuni 15 aastaks. Nimetatud tähtaja möödumisel on kasutusvaldajal kolme kuu jooksul õigus taotleda lepingu pikendamist veel kuni 15 aastaks.¹⁹⁷ Järelikult on seadus sätestanud maareformi käigus vaba põllumajandusmaa kasutusvalduse seadmise lepingule tähtaja, milleks on maksimaalselt 30 aastat kasutusvalduse seadmisest.

Seega on seaduse alusel sätestatud kasutusvalduste üleminek nii ENSV taluseaduse kui ka vaba põllumajandusmaa kasutusvaldaja pärijale piiratud kasutusvalduse lõpliku tähtajaga, milleks on 99 ja 30 aastat. Kuigi seadus ei piira, mitmel korral võib kasutusvaldus üle minna kasutusvaldaja pärijale, on oma olemuselt tegemist tähtajalise õigussuhtega ja seaduse (AÕSRS ja MRS) alusel pärandataval kasutusvaldusel on ees tähtajaline piir, mistõttu on kasutusvaldus piiratud tähtajaga. Seega ei võimalda seadus kasutusvalduse puhul tähtajatut pärandatavat kasutusõigust.

AÕS § 210 lõikest 2 tuleneb, et ka tehinguga (näiteks testamendi või kinkelepinguga) saab samuti seada kasutusvalduse kasutusvaldaja pärijale. Igatahes, kui kasutusvaldus on määratud ka pärijale, loetakse see tema suhtes uuesti tekkinuks, st et kinnisasja kasutusvaldus tuleb pärimistunnistuse alusel pärija nimele uuesti kinnistusraamatusse kanda. Kasutusvaldus on päritav üksnes juhul, kui see on sõnaselgelt tehingus ja kinnistusraamatus kirjas.¹⁹⁸

Iseküsimus on see, et kas isikul, kes on tehingu alusel kasutusvalduse pärija, on omakorda õigus kasutusvaldust pärandada?

¹⁹⁷ 22.03.1999 kuni 01.01.2003 kehtinud vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse andmise regulatsioon võimaldas põllumajandusliku tootmisega tegeleva isiku kasuks seada kasutusvaldust kuni 20 aastaks. Lepingu pikendamise võimalust seadus siis ette ei näinud.

¹⁹⁸ Pärna, P; Kõve, V. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 1996, lk 317.

AÕS § 210 lõike 2 sõnastust muudeti 01.07.2003. a redaktsiooniga. Kuni 01.07.2003. a kehtis järgnev sõnastus: kui seaduse või tehinguga on määratud kasutusvaldus ka kasutusvaldaja pärijale, tekib see pärija suhtes uuesti.

Kuni 01.07.2003. a kehtinud AÕS § 210 lõike 2 sõnastus ei välistanud Saksa õiguse eeskujul kasutusvalduse uuestitekkimist pärija suhtes, kui see oli nii määratud seaduse või tehinguga. Sõnastuse eeskujuks oli Saksa õigus. AÕSis on sätestatud, et kasutusvaldus lõppeb kasutusvaldaja surmaga. Sellest sättest leiab väljenduse kasutusvalduse ülimalt isiklik iseloom. Samas ei välista Saksa kohtupraktika kokkulepet, mille kohaselt majanduslikult seesama kasutusvaldus kuulub üksteise järel mitmele isikule. Õiguslikult on siin tegemist mitte vana kasutusvalduse üleminekuga, vaid uue kasutusvalduse seadmisega. Selle sisu võib vastavalt poolte kokkuleppele esialgselt ka erineda.¹⁹⁹

01.07.2003. a muudetud ja täna kehtiv AÕS § 210 lõike 2 sõnastus on järgmine: kui seaduse või tehinguga on määratud, et kasutusvaldus läheb üle kasutusvaldaja pärijale, kehtib kasutusvaldus pärija suhtes edasi.

Eelnõu seletuskirja kohaselt täpsustatakse AÕS § 210 lõikes 2 tehtavate muudatustega õiguslikke tagajärgi, mis tekivad kasutusvalduse pärimise korral. Kasutusvalduse üleminekul pärijale õigus ei lõpe, vaid sama õigus kehtib õigusjärglase suhtes edasi.²⁰⁰

Seaduse muutmisel asendati kasutusvalduse uuestitekkimine selle kestmajäämisega pärija suhtes (st pärandatavusega), kui seaduses või tehinguga on nii määratud. Kui kasutusvalduse uuestitekkimises pärija suhtes lepitakse kokku pärast esialgse kasutusvalduse seadmist, omandab uus kasutusvaldus ka uue järjekoha, asudes senise kasutusvalduse lõppedes mitte selle samale, vaid esimesele vabale järjekohale.²⁰¹

Samas tekib küsimus, et kas kasutusvalduse seadnud isik saab kokku leppida kasutusvalduse seadmise lepingus, et kasutusvaldus on tähtajatu ning läheb iga järgneva kasutusvaldaja surma korral üle tema pärijatele? Või piisab vaid sellest, et kinnistusraamatus on märges, et tegemist on pärandatava kasutusvaldusega, mis

¹⁹⁹ Tiivel, R. Asjaõigus. Loengud. Tallinn, 2003, lk 266.

²⁰⁰ Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatusseaduse muutmise ja sellest tulenevate teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. – RA, 810-IX, lk 51.

²⁰¹ Tiivel, R. Asjaõigus. Loengud. Tallinn, 2003, lk 266.

automaatselt võimaldab igal järgneval kasutusvalduse õigustatud isiku pärijal kasutusvaldust pärida?

Kui kasutusvaldus tekib pärija suhtes uuesti, siis justkui ei läheks pärimise käigus pärijale üle kõik kasutusvaldusest tulenevad õigused ja kohustused ning seetõttu ei ole kasutusvalduse pärinud isikul õigust määrata, et tema kasuks seatud kasutusvaldus on pärijale üleminev. Kui aga kasutusvaldus kehtib pärija suhtes edasi, siis kehtivad kõik kasutusvaldusega seatud tingimused, sh kasutusvalduse pärandamise õigus ka pärija suhtes edasi.

Tuleb asuda seisukohale, et hoolimata sellest, kas seaduse sõnastuses on kirjas, et kasutusvaldaja surma korral tekib kasutusvaldus pärija suhtes uuesti või kasutusvalduse pärimise korral kehtib kasutusvaldus pärija suhtes edasi, on määravaks siiski kinnistusraamatu kanne. Kui kinnistusraamatu kande kohaselt on tegemist tehingu alusel pärandatava kasutusvaldusega ja vastav märge on kõikidele nähtav, siis on igal järgneval kasutusvaldajal pärandatav kasutusõigus.

Nimetatud seisukohale leiab kinnitust ka P. Pärna AÕSi kommenteeritud väljaandes. Ta on selgitanud, et kuna AÕSist jäi välja põlisrendiõigus, siis saab seda praktikas asendada tähtajaliselt määratlemata ja pärandatava kasutusvaldusega. Kui kasutusvaldus on määratud ka pärijale, loetakse see tema suhtes pärandi vastuvõtmisega üleläänuks ja kanne muutub ebaõigeks, st kasutusvaldus tuleb pärija ühepoolse notariaalselt kinnitatud avalduse ja pärimistunnistuse alusel pärija nimele kinnistusraamatusse kanda.²⁰²

AÕSi § 211 sätestab kasutusvalduse lõppemise juriidilise isiku suhtes - kasutusvaldus lõpeb kasutusvaldajast juriidilise isiku lõppemisega. Viidatud paragrahvi teise lõike kohaselt lõppeb juriidilise isiku kasutusvaldus igal juhul 100 aasta möödumisel kasutusvalduse tekkimisest. Põlisrendiõigust ei või piirata tähtajaga ja seetõttu on tegemist tähtajatu õigussuhtega.

Lähtudes eelnevast saab asuda seisukohale, et kehtiv seadus võimaldab seada füüsilise isiku kasuks pärandatavat ja tähtajatut kasutusvaldust, kui vastav märge on kantud kinnistusraamatusse. Pärandatavat ja tähtajatut kasutusvaldust saavad sõlmida ainult eraisikud ja kasutusvaldaja peab sel juhul olema füüsiline isik, kuna juriidilise isiku kasuks saab seada vaid tähtaegse kasutusvalduse. Pärandatavat ja tähtajatut

²⁰² Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 339.

kasutusvalduse lepingut ei saa sõlmida riigi ja eraisiku vahel, kuna AÕSRS § 18 lg 3 ja MRS § 34¹ lõige 7 ei võimalda riigil sõlmida tähtajatut kasutusvalduse lepingut.

Kui põlisrendiõigus on tähtjatu ilma täiendavate piiranguteta, siis tähtjatu ja pärandatav kasutusvaldus on võimalik vaid piiratud isikute ringile - eraisiku õigus sõlmida tehing füüsilise isikuga koos vastava märke kandmisega kinnistusraamatusse.

Isiku, kelle kasuks on kinnisasi koormatud, õigused ja kohustused. AÕSi § 213 sätestab, et kasutusvaldusest tulenevad õigused ja kohustused määratakse kindlaks kasutusvalduse tekkimise aluseks oleva seaduse või tehinguga. AÕS §-i 214 kohaselt on kasutusvaldajal õigus asja vallata ja kasutada ning õigus asja viljale. Kasutusvaldajale kuulub loodusvili, mis on valminud ja eraldatud kasutusvalduse ajal ning talle kuulub ka õigusvili, mis tekkis kasutusvalduse ajal, sõltumata selle sissenõudmise ajast. Lisaks on tulenevalt AÕS §-st 221 kasutusvaldajal õigus käsutada kinnisasja päraldisi, kuid ta on kohustatud kinnisasja korrapärasest majandamisest tingitud päraldiste vähenemise või eraldamise korral asendama need asjad uutega. Kasutusvaldaja võib seadusega sätestatud korras kasutada maavarasid, samuti metsa kinnisasja korrapäraseks majandamiseks vajalikul määral (AÕS § 218 lg 3).

Saksa õiguses kohaselt võivad nii kasutusvaldaja kui kinnisasja omanik nõuda, et kasutusvalduse esemeks oleva metsa majandusliku kasutamise ulatus ja viis määratakse kindlaks metsa majandamisplaaniga. Kui olud oluliselt muutuvad, siis võib kumbki pool nõuda majandusplaani vastavat muutmist (BGB § 1038).²⁰³

Võrreldes kasutusvaldaja õigustega on AÕSis oluliselt põhjalikumalt reguleeritud kasutusvaldaja kohustused. Tulenevalt AÕSi §-st 215 ei tohi kasutusvaldust üle anda, kuna kasutusvaldus ei ole üleantav. Kasutusvaldusest tulenevaid õigusi ja kohustusi võib teostada teine isik vaid juhul, kui kasutusvalduse tekkimise aluseks oleva seaduse või tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Kasutusvalduse lõppemisel on kasutusvaldajal kohustus tagastada kasutusvalduse ese.

Oluline kasutusvaldaja kohustus on sätestatud AÕSi §-is 218, mille kohaselt on kasutusvaldaja kohustatud säilitama asja senise majandusliku otstarbe ning kasutama seda korrapäraselt ja heaperemehelikult. Ta ei või asja oluliselt muuta ega ümber

²⁰³ Erman, W. Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, im zwei Bänden, 8. neubearb. Aufl. Münster, 1989, S. 363.

kujundada. Kasutusvaldaja peab oma kulul korras hoidma kasutusvalduses olevat asja ja tegema asja tavaliseks korrashoiuks vajalikke parandusi ning uuendusi, kuid ta ei vastuta asja muutumise ja väärtuse vähenemise eest, mis kaasneb kasutusvalduse korrapärase teostamisega (AÕS § 219). Kui kasutusvaldaja süüliselt ei kasuta asja majanduslikku otstarbe kohaselt ning seetõttu rikub lepingulisi kohustusi, on ta kohustatud hüvitama kinnisasja omanikule tekkinud kahju.²⁰⁴ Juhul kui kasutusvalduses olevat asja kahjustatakse või selle alalhoiuks on vaja teha parandusi või uuendusi, mis ületavad tavalise korrashoiu, on kasutusvaldaja kohustatud sellest omanikule viivitamata teatama (AÕS § 220).

Saksa õiguse kohaselt on samuti lubatud vaid mitteoluline muudatus ning seetõttu peab kasutusvaldusesse antud asja substantis jääma samaks. Näiteks ei saa ilma omaniku nõusolekuta ehitada ühte suuremat korterit kolmeks väiksemaks ka juhul, kui ehituslikke põhikonstruktsioone ei muudeta. Kui kasutusvaldaja siiski muudab lubamatult asja majanduslikku otstarvet, siis omandab ta küll seeläbi saadud viljad, kuid kasutusvalduse lõppemisel peab ta aga hüvitama viljade väärtuse kinnisasja omanikule.²⁰⁵

AÕS § 223 sätestab, et kasutusvalduse esemel lasuvad maksud ja võlaintressid tasub ning koormatised, majandamis- ja muud kulud kannab kasutusvaldaja vastavalt oma õiguste kestusele. Kui maksud, koormatised või kulutused on sisse nõutud omanikult, on kasutusvaldaja kohustatud talle need samas ulatuses hüvitama. Samuti on kasutusvaldaja kohustatud kinni pidama piirangust, kui kasutusvaldus on piiratud mõne kasutusviisi välistamisega (AÕS § 201 lg 3).

Kuna põlisrendiõiguse regulatsioon on suhteliselt lühike, siis määratakse põlisrendiõigusest tulenevad õigused ja kohustused peamiselt kindlaks põlisrendiõiguse tekkimise aluseks oleva tehinguga. Põlisrendiõigus on võrreldav kasutusvaldusega seetõttu, et mõlema õiguse puhul on koormatud kinnisasja omanikul väga piiratud õigused ning kinnisasi kaotab oma majandusliku tähtsuse kinnisasja omaniku jaoks. Nii kasutusvaldajal kui põlisrentnikul on õigus koormatud asja viljale ning õigus kinnisasja vallata, kasutada ja käsutada kinnisasja päraldisi.

²⁰⁴ Erman, W. Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, im zwei Bänden, 8. neubearb. Aufl. Münster, 1989, S. 363.

²⁰⁵ Samas, lk 364.

Oluliseks erinevuseks on see, et koormatud kinnisasja kasutusviis peab jääma kasutusvaldusega koormatud kinnisasjal samaks ning seda ei tohi kasutusvaldaja muuta. Näiteks põllumajandusmaad peab kasutusvaldaja kasutama sihipäraselt ning ei tohi põllumaale metsa istutada. Põlisrentnikul on õigus talitada kinnisasjal vastavalt oma soovidele ning tema tegutsemise õigus ei ole piiratud maa senise kasutamisotstarbega. Nimetatut piirab vaid see, et põlisrentnik ei tohi vähendada kinnisasja väärtust.

Põlisrendiõigus võimaldab isikule, kelle kasuks on põlisrendiõigus seatud, põlisrendiõigust koormata teiste õigustega. Põlisrentnik võib oma põlisrendiõigust koormata servituutidega, reaalkoormatistega, ostueesõigusega ning pandiõigusega, samuti seada servituute ja reaalkoormatise oma põlisrendiõiguse kasuks. Need koormatised aga ei või piirata koormatud kinnisasja omanikule kuuluvaid õigusi. Kasutusvaldajal puudub õigus kasutusvaldust asjaõigustega koormata.

Samuti võib põlisrentnik oma põlisrendiõigust võõrandada müügi teel. Põlisrentnik peab müügi soovist teatama koormatud kinnisasja omanikule, kellel on ostueesõigus kahe kuu jooksul arvates teadaande saamise päevast. Kasutusvaldaja ei saa asja õiguslikult käsutada, tal puudub kasutusvalduse võõrandamise õigus.

Kasutusvaldus kui isiklik õigus ei ole juriidiliselt üleantav ega loovutatav, st teise isiku nimele kinnistusraamatusse sissekantav (v.a pärimise korral), küll aga on võimalik kasutusvalduse faktilise teostamise üleandmine võlaõigusliku suhte alusel kolmandale isikule ilma omaniku nõusolekuta, kui see ei ole kasutusvalduse seadmise alusega välistatud. Kui välistamine toimub tehingu alusel, siis ei ole see võlaõiguslik kitsendus kehtiv kinnisasja igakordse omaniku suhtes. Kasutusvalduse tegelikule teostajale loovutatakse sellisel juhul ka asja viljade saamise õigus.²⁰⁶

Kuna kasutusvaldajal on vaid kinnisasja valdamise ja kasutamise õigus ning puudub kasutusvalduse käsutamise õigus, siis on kasutusvaldus kui õiguslik instituut oluliselt piiratum õigus võrreldes põlisrendiõigusega.

Põlisrentniku kohustusest mitte rikkuda koormatud kinnisasja omanikule kuuluvaid õigusi, võib järeldada, et põlisrentnik peab heaperemehelikult suhtuma koormatud kinnisasja ja vältima kinnisasja väärtuse vähenemist. Nimetatud nõuded on sarnased kasutusvaldaja kohustustega. Kasutusvaldajal on õigus kasutada kinnisasja korrapäraseks

²⁰⁶ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 345.

majandamiseks vajalikul määral maavarasid ja metsa. Põlisrentnikul on õigus kasutada nii maavarasid kui metsa samaselt kinnisasja omanikuga. Nii kasutusvaldaja kui põlisrentnik on kohustatud kandma kõik kinnisasjal lasuvad maksud ja muud koormatised.

Oluliseks erinevuseks põlisrendiõiguse ja kasutusvalduse vahel on see, et põlisrendiõiguse alusel on põlisrentnikul õigus püstitada ehitisi. Kasutusvaldus ei võimalda püstitada koormatud kinnisasjale ehitisi, kuivõrd kasutusvaldaja on kohustatud säilitama asja senise majandusliku otstarbe ja ta ei või asja oluliselt muuta ega ümber kujundada. Põlisrendiõigus aga võimaldab õigustatud isikul kasutada kinnisasja nii viljakandva maatükina kui ka võimaldab püstitada ehitisi.

Erandiks on siinjuures kasutusvaldaja õigus asja korrapärase majandamise kohaselt omal kujul täiendada, näiteks teha maaparandust, hoonetele juurdeehitisi, kui sellega ei muudeta asja majanduslikku ülesannet ega tunduvalt asja olemust.²⁰⁷ Kuna juurdeehitiste tegemise õigus on seotud asja korrapärase majandamise kohustustega, siis piirab uute hoonete püstitamist seadusest tulenev nõue, mille kohaselt ei või kasutusvaldaja asja oluliselt muuta ega ümber kujundada.

Koormatud kinnisasja omaniku õigused ja kohustused.

AÕS § 201 lõike 3 kohaselt võib kasutusvaldust piirata mõne kasutusviisi välistamisega.

Kasutusvaldus on ulatuslik kasutusõigus, mis ei piirdu sarnaselt reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega üksikute kasutamise liikidega. Kasutusvaldajal on seoses asja korrapärase kasutamiseeelistega paljuski seisund, mis tavaliselt on olemas ainult omanikul.²⁰⁸

Samas ei saa kasutusvaldust seada ainult üksikute kasu liikide saamiseks, ka siis mitte, kui kõik välistavad kasud üles loetakse. Põlisrendiõigust ei saa piirata mõne kasutusviisi välistamisega, kuna põlisrendiõigus annab põlisrentnikule sisuliselt kõik õigused, mis on kinnisasja omanikul, klausliga, et põlisrentnik ei või oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omanikule kuuluvaid õigusi.

Kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib kinnisasja reaalservituudiga koormata ainult kasutusvaldaja nõusolekul. Kuna kasutusvaldus annab kasutusvaldajale õiguse

²⁰⁷ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 346.

²⁰⁸ Erber-Faller, S. „Kasutusvaldus, seadmine ja kujundamine“. - Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 1994-1995. Tallinn, 1996, lk 135.

kinnisasja vallata ja kasutada, siis võib reaalservituudi seadmine kinnisasja omaniku poolt kahjustada kasutusvaldaja õigusi. Seetõttu on kinnisasja reaalservituudiga koormamiseks vajalik kasutusvaldaja nõusolek. Sarnaselt võib põlisrendiõiguse puhul kinnisasja omanik koormata kinnisasja reaalservituudiga ainult põlisrentniku nõusolekul. Kasutusvaldusega koormatud kinnisasja omanikul on tulenevalt AÕSi §-st 224 õigus nõuda kasutusvaldajalt tagatist, kui kasutusvaldaja tegevusest ilmneb omaniku õiguste olulise rikkumise oht.

Saksa õiguses on lisaks tagatise nõudele kinnisasja omanikul ka õigus nõuda kinnisasjale valitseja määramist, kui kasutusvaldaja rikub oluliselt omaniku õigusi ja jätkab kahjulikku tegevust vaatamata omaniku hoiatusele (BGB § 1054). Valitseja määramist võib taotleda kohtu kaudu ka juhul, kui kasutusvaldaja kinnisasja omanikule tagatist ei anna. Valitsejaks võib olla ka kinnisasja omanik (BGB § 1052). Kui kasutusvaldaja kasutab asja viisil, milleks tal ei ole õigus ja jätkab kasutamist vaatamata kinnisasja omaniku hoiatustele, siis võib omanik esitada hagi kasutamisest hoidumiseks (BGB § 1053).²⁰⁹

Põlisrendiõigus ei võimalda kinnisasja omanikul nõuda tagatist. Õiguslikult kaitseb kinnisasja omanikku põlisrentniku kohustus mitte rikkuda oma õiguste teostamisel koormatud kinnisasja omanikule kuuluvaid õigusi.

Kui põlisrentnik ei ole tasunud põlisrendiõiguse eest tasu kolmel järjestikkusel aastal, siis võib koormatud kinnisasja omanik nõuda põlisrendi õiguse müümist avalikul enampakkumisel. Enampakkumisest võib osa võtta ka omanik. Nimetatud sanktsioon on üks tähtsamaid kinnisasja omaniku õigusi põlisrendiõiguse puhul, mis annab võimaluse leida enampakkumise käigus uus rentnik, kui vana rentnik ei maksa põlisrendiõiguse eest tasu. Kasutusvalduse puhul ei ole AÕSis ette nähtud kasutusvalduse tasu maksmata jätmise eest võimalust lõpetada kasutusvalduse seadmise leping. Küll aga saavad pooled selles kasutusvalduse seadmise lepingus kokku leppida. Seaduse alusel riigi maale seatud kasutusvalduse seadmise lepingu tingimuste kohaselt on maavanemal õigus lõpetada kasutusvalduse leping MRS § 34¹ lõige 8 alusel, kui kasutusvaldaja jätab süstemaatiliselt kasutusvalduse tasu tähtaegselt maksmata.

²⁰⁹ Erman, W. Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, im zwei Bänden, 8. neubearb. Aufl. Münster, 1989, S. 369-370.

Tasu. Põlisrent on üldjuhul tasuline õigus. Põlisrendiõiguse eest seatud iga-aastase tasu määra ei või muuta üks pooltest omal suval, kuid tasu muutmises võib kokku leppida põlisrendi seadmisel, näidates selle määra muutumise ulatuse ja tingimused. Kasutusvaldus võib olla nii tasu eest kui tasuta, vastavalt siis seaduse sätestatule või tehingus kokkulepitule. AÕS ei reguleeri juhtu, kui kasutusvaldaja ei maksa kinnisasja omanikule tasu. Reguleeritud on olukord, kus kinnisasja omanik võib nõuda kasutusvalduse lõpetamist, kui tema kahju on oluliselt suurem kasutusvaldaja kasust. Seaduse alusel seatud kasutusvalduse tasu reguleerib näiteks MRS § 34¹ lõige 4, mille kohaselt on kasutusvalduse aastatasu suurus 2% kehtivast maa maksustamishinnast, kuid mitte vähem kui 100 krooni.

Õiguse lõppemine ja lõpetamine. Üldjuhul lõpeb kasutusvaldus kasutusvaldaja surmaga. Tähtaja kriteeriumi all käsitleti kasutusvalduse õiguse lõppemist. AÕS § 212 lõike 1 kohaselt võib kasutusvalduse lõpetada kasutusvaldaja ja omaniku kokkuleppel. Kasutusvaldajal on õigus nõuda kasutusvalduse lõpetamist tingimusel, et ta hüvitab kinnisasja omanikule kasutusvalduse lõppemise tõttu tekkiva kahju. Kasutusvaldaja peab kasutusvalduse lõpetamise soovist teatama kinnisasja omanikule kuus kuud ette.

Kasutusvaldus võib lõppeda kinnisasja sundvõõrandamisel. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse²¹⁰ §-i 19 kohaselt peab sundvõõrandaja hüvitama sundvõõrandatavat kinnisasja koormava isikliku servituudi kustutamisest tekkiva kahju. Kui sundvõõrandatav kinnisasi on koormatud kasutusvaldusega, kestab kasutusvaldus sundvõõrandatud kinnisasja asemele antud asjal edasi.

Kasutusvaldus võib lõppeda ka koormatud kinnisasja sundmüügi ja pankrotimenetluses kinnisasja müümisel enampakkumise korral. Mõlemal viidatud juhul jääb kasutusvaldus alles vaid juhul, kui asub kinnistusraamatus eespool sundmüüki või enampakkumist põhjustavast õigusest.

Kinnisasja omanik võib nõuda kasutusvalduse lõppemist kui:

1. kasutusvaldus on kaotanud kasutusvaldaja jaoks igasuguse tähtsuse, see võib avalduda näiteks selles, et kasutusvaldaja ei kasuta seda asja ega asjast saadavaid loodus- või õigusvilju. Huvi kaotuseks loetakse, kui kasutusvaldaja ei ole 10 aasta jooksul asja kasutanud ja võtnud selle vilju või kui ta 10 aasta jooksul on lubanud

²¹⁰ Kinnisasja sundvõõrandamise seadus. Riigikogu 22.02.1995 seadus. - RT 1995, 30, 380.

maaomanikul kinnisasja kasutada viisil, mis on vastuolus kasutusvaldusest tulenevate õigustega²¹¹;

2. tema kahju on oluliselt suurem kasutusvaldaja kasust;
3. kasutusvaldaja ei anna kinnisasja omanikule tagatist.

Kui kasutusvalduse õiguslik regulatsioon näeb ette juhud, mil kinnisasja omanik võib nõuda kasutusvalduse lõppemist, siis põlisrendiõiguse puhul ei näe regulatsioon ette kinnisasja omaniku õigust nõuda põlisrendiõiguse lõppemist. Kinnisasja omanikul on õigus nõuda põlisrendiõiguse müümist avalikul enampakkumisel, kui pole tasutud põlisrenditasu. Kuigi enampakkumisest võib osa võtta ka kinnisasja omanik, ei pruugi viimane enampakkumist võita. Enampakkumise võit võimaldaks kinnisasja omanikul kustutada põlisrendiõigus kinnistusraamatust. Kuna põlisrendiõiguse regulatsioon ei anna kinnisasja omanikule õigust nõuda põlisrendiõiguse lõppemist, siis saab asuda seisukohale, et põlisrendiõiguse lõpetamine on võimalik vaid poolte kokkuleppel. Seega on põlisrendiõigus oluliselt tugevam õigus kui kasutusvaldus, kuna õiguse lõppemine on võimalik vaid juhul, kui pooled selles kokku lepivad või enampakkumise võidab kinnisasja omanik.

Põlisrendiõiguse omandamine koormatud kinnisasja omaniku poolt ei lõpeta põlisrendiõigust muidu kui kinnistusraamatust kustutamisega. Põlisrendiõigust võib kustutada ainult pärast seda, kui on kustutatud kõik need koormatised ja muud kohustused, mis senisele põlisrendiõigusele kolmandate heausklikkude isikute kasuks on seatud. Seega saab põlisrendiõigus lõppeda vaid juhul, kui põlisrendiõiguse omandab kinnisasja omanik ja ta taotleb põlisrendiõiguse kande kustutamist.

Võrreldes kasutusvalduse ja põlisrendiõiguse instituute, tuleb vastata küsimusele, et kas kehtiv kasutusvalduse regulatsioon katab põlisrendiõiguse instituudi, eitavalt. Nende kahe õiguse instituudi vahed ei ole küll väga suured, kuid erinevused on siiski olemusliku laadi, mis ei võimalda seada sellist kasutusvaldust kinnisasjale, mis oleks samane õiguste poolest kui põlisrendiõigus. Näiteks kui põlisrendiõigus on tähtajatu ilma täiendavate piiranguteta, siis tähtajatu ja pärandatav kasutusvaldus on võimalik vaid füüsilistele isikutele. Kasutusvaldus on reeglina seotud isiku elueaga ja tähtajatus tuleneb vaid kinnistusraamatu vastavasisulisest märkest. Oluliseks erinevuseks on ka see, et

²¹¹ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 341.

koormatud kinnisasja kasutusviis peab jääma kasutusvaldusega koormatud kinnisasjal samaks, samas kui põlisrendiõigus võimaldab õigustatud isikul kasutada kinnisasja nii viljakandva maatükina kui ka püstitada kinnisasjale ehitisi. Kui kasutusvaldust võib piirata mõne kasutusviisi välistamisega, siis põlisrendiõigust sellisel viisil piirata ei saa. Selle poolest on kasutusvaldus ja põlisrendiõigus sarnased, et annavad õigustatud isikule õiguse asja vallata ja kasutada omanikuga sarnastel alustel. Kasutusvaldus on siiski oluliselt piiratum kasutusõigus kui põlisrendiõigus, kuna kasutusvaldajal puudub õigus kasutusvalduse käsutamiseks ja koormamiseks. Kasutusvaldus oma olemuselt annab vähem õigusi võõrale asjale kui põlisrendiõigus.

2.2.3. Põlisrendiõiguse võrdlus hoonestusõigusega

Õiguse ese. AÕSi § 241 lõige 1 sätestab hoonestusõiguse mõiste, mille kohaselt kinnisasja võib koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Nii on kehtiva õiguse kohaselt hoonestusõiguse esemeks kinnisasi. Hoonestusõigus kui kasutusõigus hõlmab oma olemuselt kinnistut kui sellist ning eelduseks on, et kinnistu koormatakse tervikuna.²¹² Samuti saab põlisrendiõiguse esemeks olla vaid kinnisasi. Seega on nii hoonestusõiguse kui ka põlisrendiõiguse esemeks kinnisasi.

Kelle kasuks õigus seatakse? Hoonestusõigus seatakse konkreetse isiku kasuks, mitte teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks. Seega seatakse nii hoonestusõigus kui ka põlisrendiõigus konkreetse isiku kasuks, mitte teise kinnisasja kasuks.

Õiguse tekkimine. Hoonestusõigus tekib kinnistusraamatusse kandmisega. Põlisrendiõiguse omandamiseks ning üleandmiseks on samuti vajalik sissekanne kinnistusraamatusse.

Tähtaeg. AÕS § 251 lg 1 kohaselt võib hoonestusõigust seada ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastaks. Juhul kui tähtaeg on määramata või pikem kui 99 aastat, loetakse tähtajaks 99 aastat. Viidatud paragrahvi lõike kolm kohaselt võivad

²¹² Aavakivi, I.-E. Hoonestusõigus. Magistritöö. Tartu, 1998, lk 41.

tähtaja möödumisel kinnisasja omanik ja hoonestaja kokkuleppel hoonestusõiguse tähtaega pikendada, kuid mitte rohkem kui 99 aastaks. Hoonestusõiguse pikendamine tuleb kanda kinnistusraamatusse.

P. Pärna leiab, et AÕS piirab piiratud asjaõiguste kestvust põhjusel, et vastasel korral muutub maaomand fiktsiooniks.²¹³ Hoonestusõigus ei saa olla sisse kantud tähtajatult, selle lõppemine ei saa olla seotud ülesütlemisega ning isiku elueaga. P. Pärna arvates muutuks kinnisasi pigem illusoorseks, kui seadus võimaldaks tähtajatut hoonestusõigust. AÕS loob täiendavaid garantiisid nii hoonestajale kui maaomanikule, piirates hoonestusõiguse kestvuse 99 aastaga. Hoonestajal ei ole vaja eriti karta hoonestusõiguse ajalist piiratust, kuna keskmine hoone amortiseerub saja aastaga.²¹⁴

Saksa õiguses pole hoonestusõiguse tähtaeg reguleeritud ning seega oleks lubatav isegi tähtajatu hoonestusõigus.²¹⁵ Kuigi Saksa hoonestusõigus võib olla tähtajatu, soovitavad ka nende juristid teha tähtaeg hoonestusõiguse asjaõiguslikuks sisuks kinnistusraamatu kande kaudu.²¹⁶

Eestis on hoonestusõigus tähtajaline õigus, mille maksimaalne kestvus võib olla kuni 198 (99+99=198) aastat. Tulenevalt sellest, et hoonestusõiguse ainus eesmärk on ehitise püstitamine, on põhjendatud ka hoonestusõiguse kestvuse piiramine tavalise ehitise eeldatava püsimisega. Põlisrendiõigust ei või piirata tähtajaga. Põlisrendi seadmise eesmärgiks ei pruugi olla vaid ehitise püstitamine, mistõttu ei ole ka põhjendatud õiguse kestvuse piiramine ehitise eeldatava kasutuseaga. Kahe võrreldava õigusliku instituudi oluliseks erinevuseks on see, et hoonestusõigus on tähtajaline kinnisasja kasutamise õigus ja põlisrendiõigus on tähtajatu kasutamise õigus.

Isiku, kelle kasuks on kinnisasi koormatud, õigused ja kohustused. Hoonestusõigus on üks tugevamaid maatüki koormatisi, kuna maatüki omanik kaotab hoonestusõiguse seadmisega maatüki valduse ja võimaluse saada maatükist vilju (tulu).²¹⁷ Hoonestusõiguse sisu ja ulatuse suhtes tulevad kohaldamisele kõik maatüki omandiõiguse sisu ja ulatuse kohta käivad sätted – maaomaniku asemel teostab

²¹³ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 340.

²¹⁴ Samas, lk 400.

²¹⁵ Erbbaurechtsverordnung. Vor 15. Januar 1919. Erreichbar im Internet: <http://www.gutachter-wagner.de/gesetze/erbbauvo.htm>, 27.03.2010.

²¹⁶ Aavakivi, I.-E. Hoonestusõigus. Magistritöö. Tartu, 1998, lk 30-31.

²¹⁷ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 378-379.

hoonestaja maatüki kasutamist ja valdamist omaniku omandi ruumilises ning sisulises ulatuses. Hoonestaja on maatüki otsene valdaja, maatüki omanik kaudne valdaja. Maatüki omaniku õigused on siiski hoonestusõiguse omaniku ees maatükile eelistatud, kuna maaomanik saab koormatud maatüki hoonestusõiguse lõppemisel tagasi enda valdusesse.²¹⁸

Põlisrendiõigus koormab kinnisasja selliselt, et põlisrentnikul on kinnisasja valdamise ja kasutamise õigus, nagu ka õigus saada kinnisasjalt vilju. Põlisrentnik on otsene kinnisasja valdaja ja kasutaja, kinnisasja omanik on maatüki kaudne valdaja. Tulenevalt asjaolust, et põlisrendiõigus on tähtajatu õigus, siis ei saa kinnisasja omanik olla kindel, et tema saab veel kunagi kinnisasja enda valdusesse.

Nii nagu ei või hoonestaja oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omaniku õigusi, on ka põlisrentnik kohustatud oma õiguste teostamisel hoiduma koormatud kinnisasja omanikule kuuluvate õiguste rikkumisest.

Hoonestusõigus ei ole siiski ainult puhtalt maa kasutamise õigus nagu seda on kasutusvaldus, vaid hoonestusõiguse seadmise eesmärgiks on üldjuhul uue ehitise püstitamine, mitte otseselt maa kasutamine. Hoonestusõigus klassikalises mõttes on rakendatav enamasti alles rajatavate ehitiste püstitamiseks.²¹⁹

Tulenevalt AÕSi §-st 241 on hoonestusõiguse sisuks õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. AÕSi § 248 sätestab, et hoonestusõigust ei või kitsendada selle õiguse olemusega vastuolus olevate tingimustega ja hoonestusõigust ei või seada äramuutva tingimusega.

Äramuutva tingimuse keelu seadustamist põhjendatakse õiguskirjanduses majanduslike kaalutlustega. Kui hoonestusõigus alluks mingile äramuutvale tingimusele, ei ole see enam panditav, kuna hüpoteegipidaja, kelle kasuks on hoonestusõigus koormatud, peaks teatud asjaoludel arvestama selle tühistamise ja õiguste kehtetuks muutumisega.²²⁰

Piirata ei tohi hoonestusõiguse käsutamisõigust, sest hoonestusõigus on kinnisomandiga sarnane absoluutne õigus.²²¹ Kokkulepe, millega hoonestusõiguse lõppemine seotakse

²¹⁸ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 393.

²¹⁹ Pärna, P. „Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse kommentaarid“. - Maa ja Vara, 1995 nr 2, lk 79.

²²⁰ Илусь, Э. Право застройки: сравнительное историко-догматическое и политико-правовое изложение института. Тарту, 1930, ст 11.

²²¹ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 394.

äramuutva tingimusega, samuti kokkulepe, mille kohaselt hoonestusõiguse lõppemine seotakse hoonestaja surmaga, on tühine.

Põlisrendiõiguse regulatsioonis ei ole märgitud, kas kinnisasja omanikul ja põlisrentnikul on õigus poolte kokkuleppel kitsendada põlisrendiõigust. Arvestades seda, et põlisrendiõigus annab põlisrentnikule sisuliselt kõik õigused, mis on kinnisasja omanikul – õigus asja vallata, kasutada ja põlisrendiõigust käsutada – tuleb järeldada, et põlisrendiõigust ei saa poolte kokkuleppel kitsendada. Teistsuguse järelduse tegemine läheks vastuollu põlisrendiõiguse olemusega.

Hoonestusõiguse seadmisel lahutatakse olemasolev või rajatav ehitis hoonestusõiguse kestvuse ajaks maatükist ning sellele ei laiene enam maatüki omandiõigus – ehitis muutub maatüki olulisest osast hoonestusõiguse kui samuti kinnisasja oluliseks osaks. Kui olemasolev hoone muutub hoonestusõiguse oluliseks osaks, millele laieneb hoonestaja omandiõigus, siis tuleks hoonestusõiguse seadmisel hoone omandiõiguse üleminek eraldi sätestada. Kui hoone muutub hoonestusõiguse oluliseks osaks, siis ei vastuta see enam maatüki koormatiste, sh hüpoteekide eest. Hoonestusõiguse korral ei saa võõrandada, pärandada ega koormata mitte ehitist, vaid hoonestusõigust. Hoonel ei saa olla korraga kahte omanikku, nii et üks on omanik hoonestusõiguse alusel ja teine on omanik maatüki omandiõiguse alusel.²²²

Põlisrendiõiguses iseloomustab kinnisasja ja põlisrendiõigust sarnane õiguslik vahekord, kuna põlisrendiõigust kinnisasja peale loetakse iseseisvaks kinnisasjaks. Hooned või muud ehitised või seadeldised, samuti muud esemed, mis koormatud kinnisasjaga kestvalt seotud, loetakse põlisrendiõiguse olulisteks osadeks, kui nad on püstitatud või seatud põlisrendiõiguse alusel.

Hoonestajal on õigus hoonestusõigust käsutada. Hoonestajal on õigus hoonestusõigust võõrandada või pärandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. Välistatud on vaid hoonestusõiguse koormamine teise hoonestusõigusega. Hoonestusõigust ei tohiks koormata asjaõigustega kauemaks kui hoonestusõiguse tähtaeg, sest vastasel juhul need hoonestusõigust koormavad asjaõigused lõpevad ning need ei takista hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust.²²³

²²² Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 382.

²²³ Samas, lk 396.

Põlisrendiõigus võimaldab põlisrendiõigust koormata servituutidega, reaalkoormatistega, ostueesõigusega ning pandiõigusega, samuti seada servituute ja reaalkoormatise oma põlisrendiõiguse kasuks. Need koormatiseid aga ei või piirata koormatud kinnisasja omanikule kuuluvaid õigusi. Kuna põlisrendiõigus ei ole piiratud tähtajaga ning on tähtajatu õigus, siis puudub põlisrendiõiguse koormamiseks ajaline piirang. Samas on põlisrendiõiguse koormamine siiski seotud teatud riskidega, kuna põlisrendiõigus võib minna enampakkumisel müüki või müüakse vabatahtliku lepingu alusel. Põlisrendiõiguse regulatsiooni kohaselt lähevad põlisrendiõiguse koormatiseid üle uuele põlisrendiomanikule ning põlisrendiõigust saab kinnisasja omanik kinnistusraamatust kustutada põlisrendiõiguse langemisel omanikule vaid juhul kui on kustutatud kõik need koormatiseid ja muud kohustused. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik maa omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Nõusoleku andmises kokkuleppimine on oluline siis, kui maatüki omanik soovib kontrollida hoonestusõiguse omandaja maksevõimet või võimet ehitist säilitada või maatüki omanik soovib tagada, et omandaja võtab üle hoonestusõiguse seadmisel kokku lepitut ja suudab seda ka täita. Kui need eeldused on täidetud, võib hoonestaja nõuda maatüki omanikult nõusolekut. Koormamisel võib nõuda nõusoleku andmist, kui koormamine toimub korrapärase majandamise raames (seatakse näiteks hüpoteek ehitise rajamiseks või renoveerimiseks).²²⁴

Põlisrentnik võib samuti oma põlisrendiõigust võõrandada müügi teel. Erinevuseks hoonestusõiguse võõrandamisel ja koormisel võrreldes põlisrendiga on see, et hoonestusõiguse puhul võib olla nõutav kinnisasja omaniku nõusolek hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks, kui selline tingimus on kantud kinnistusraamatusse. Põlisrendiõigus ei võimalda põlisrentnikule sellise piirangu seadmist põlisrendiõiguse koormamisel või võõrandamisel. Ainuke põlisrentniku kohustus on teada anda kinnisasja omanikule põlisrendiõiguse müügist, kuna kinnisasja omanikul on põlisrendiõiguse ostueesõigus kahe kuu jooksul arvates teadaande saamise päevast. Hoonestusõiguse seadmise lepingus võivad hoonestaja ja kinnisasja omanik kokku leppida kinnisasja omaniku ostueesõiguse hoonestusõiguse müügi korral. Samuti võidakse kokku leppida omaniku kohustuses müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale.

²²⁴ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 398.

Nii hoonestaja kui põlisrentnik on kohustatud kandma kõik kinnisasjal lasuvad maksud ja muud koormatised. Hoonestajal on õigus kinnisasja omanikuga ka teisiti kokku leppida. Mõlemad vaatluse all olevad õigused võimaldavad omada võõral kinnisasjal või püstitada võõrale kinnisasjale ehitisi. Kuna hoonestusõiguse sisuks on õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist, siis ei sõltu kinnisasja kasutamise viis hoonestaja suvast, vaid hoonestaja tohib kinnistut kasutada vaid ehitise rajamiseks.²²⁵

Hoonestusõiguse seadmine eeldab, et kinnistut tohib hoonestada. Kui kinnistule, millele hoonestusõigust soovitakse seada, ei saa õiguslikel põhjustel ehitist püstitada, siis ei saa ka hoonestusõigust tekkida, kuna hoonestusõiguse kohustuslikuks eelduseks on õigus kasutada kinnistut ehitusmaana. Saksa juristide seas tunnustatud seisukoha järgi ei sisalda hoonestusõigus endas kohustust püstitada hoonet. Küll aga võib vastava kohustuse hoonestajale hoonestusõiguse seadmise lepinguga panna.²²⁶

Samas tohib Saksa õiguse kohaselt hoonestusõigusega koormatud kinnisasja kasutada vaid hoonestamise eesmärgil ning teistel eesmärkidel nagu näiteks põllumajanduslik kasutamine pole lubatud.²²⁷

Üldjuhul lepitakse hoonestusõiguse seadmise lepingus väga täpselt kokku uue ehitise püstitamise tingimustes. Kuna hoonestusõiguse seadmise eelduseks on uue hoone püstitamise soov ja tahe, siis kaitseb seadus kinnisasja omanikku juhuks, kui hoonestaja ehitist ei püstita. Nimelt on tulenevalt AÕSi § 244¹ lõikest 1 kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine), kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi. AÕSi § 246 kaitseb aga hoonestajat, kes on ehitise juba püstitanud, sättega, et hoonestusõigus ei lõpe ehitise hävimisega.

Kuna põlisrendiõiguse seadmise eesmärgiks ei pruugi olla ehitise püstitamine võõrale kinnisasjale, saab põlisrentnik ise otsustada, kas, mida ja millal ta ehitab. Täpse ehitamisega seotud tingimuse seadmise teeb võimalikuks ka põlisrendiõiguse tähtajatu iseloom. Nimelt on väga keeruline ette näha 50, 100 või 200 aasta peale ette, et milliste

²²⁵ Aavakivi, I.-E. Hoonestusõigus. Magistritöö. Tartu, 1998, lk 19.

²²⁶ Ingenstau, H. Kommentar zum Erbbaurecht, 6. Aufl. Düsseldorf, 1987, S. 15. Viidatud: Aavakivi, I.-E. Hoonestusõigus. Magistritöö. Tartu, 1998, lk 19.

²²⁷ Erman, W. Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, im zwei Bänden, 8. neubearb. Aufl. Münster, 1989, S. 299.

hoonete püstitamine koormatud kinnisasjale oleks otstarbekas. Seetõttu on põlisrentniku toimetamine koormatud kinnisasjal piiratud vaid klausliga, et põlisrentnik ei või oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omanikule kuuluvaid õigusi ja vähendada kinnisasja väärtust.

AÕSi § 241 lõike 1 kohaselt ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks. Seetõttu ei ole mõeldav 50-hektarilise talu kasutamine hoonestusõiguse alusel.²²⁸ Sarnast piirangut põlisrendiõiguse instituut ei sisalda. Vastupidiselt hoonestusõigusele on samaaegselt võimalik põlisrendiõiguse alusel kasutada 50-hektarilist talu ja püstitada kinnisasjale ehitisi.

Aga millised õiguslikud võimalused on isikul hajaasustuses, kui ta soovib näiteks kasutada 100 hektarilist põllumajandusmaad ja püstitada enda tarbeks talu- ja põllumajandushooned? Antud juhul oleks kõige otstarbekam koormata tulevaste ehitiste alune maa hoonestusõigusega ja põllumajandusmaa kasutusvaldusega. Viimase puhul saaksid pooled kokku leppida, et kasutusvaldus läheks pärijale üle. Nimetatud lahendus oleks küll kallim ja tömahukam, sest eeldab kinnisasja jagamist ning kahe tekkiva kinnisasja koormamist kahe erineva piiratud asjaõigusega. Põlisrendiõigusega koormamine ei vajaks kinnisasja jagamist ning soovitud tulemuse saaks saavutada vaid ühe piiratud asjaõigusega koormamisega. Kui kasutada antud näite puhul kombineeritult nii kasutusvaldust kui ka hoonestusõigust, siis põhimõtteliselt on võimalik katta ka olemasolevate õiguslike institutidega põlisrendiõiguse võimalused. Erandiks jääb siiski hoonestatud kinnisasja kasutamise tähtaegsus.

Viimase näitega sarnaselt on reguleeritud ka ENSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maa reformimine, kui isik ei soovi saada maa omanikuks. Sellisel juhul seatakse hoonete alusele maale hoonestusõigus ning maatulundusmaa koormatakse kasutusvaldusega. Juba olemasoleva ehitise kasuks seatakse hoonestusõigus seaduse alusel maareformi käigus.

AÕSi kohaselt peab hoonestaja tagama ehitise säilimise, kui kinnisasja omanikuga ei ole teisiti kokku lepitud. Kuna hoonestusõiguse puhul on tegemist tähtajalise õigusega, siis näeb seadus ette regulatsiooni, mille kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud tasuma hoonestusõiguse langemisel omanikule hoonestajale hüvitist. Omanikule langemisel

²²⁸ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 380.

kaotab hoonestaja kinnisasja ning maatüki omanik võiks sel juhul alusetult rikastuda.²²⁹

Hoonestusõiguse seadmise lepinguga võib kokku leppida hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti võib välistada hüvitise maksmise. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus. Seadus kaitseb täiendavalt hoonestajat, kelle kasuks on hoonestusõigus seatud elamu püstitamiseks sellega, et ei võimalda pooltel kokku leppida väiksema hüvitise maksmises kui kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest. Kinnisasja omanik vabaneb hüvitise maksmise kohustusest, kui ta pikendab hoonestusõiguse tähtaega ehitise eeldatava püsimise aja lõpuni. Kui hoonestaja ei nõustu tähtaja pikendamisega, kaotab ta õiguse hüvitisele.

Ennetähtaegse hoonestusõiguse lõpetamise ja hoonestusõiguse kustutamise korral ei ole kinnisasja omanikul hoone hüvitamise kohustust. Seega tuleb kokkuleppe sõlmimisel arvestada asjaoluga, et seaduse alusel ei ole hoone omanikule määratud hoone eest hüvitist.²³⁰

Kuna põlisrendiõigus on tähtajatu, siis vastav regulatsioon puudub. Samas arvestades asjaolu, et põlisrendiõiguse omanikule langemine on samuti võimalik, kas poolte kokkuleppel või põlisrendiõiguse müügi (sh enampakkumise) korral, siis kajastub ilmselt põlisrendiõiguse alusel püstitatud ehitiste väärtus ka põlisrendiõiguse müügihinnas.

Hoonestusõiguse lõppemisel muutub hoone maatüki oluliseks osaks, kuid hoonestajal on õigus enne tähtpäeva saabumist hoone lammutada ja ära vedada.²³¹ Hoonestajal on õigus oma ehitis ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei ole kasutanud õigust nõuda mitte hiljem kui üks aasta enne tähtpäeva saabumist ehitise jätmist endale tasu eest.

Põlisrendiõigus ei võimalda põlisrentnikul ehitiste ega ka muude põlisrendiõiguse oluliste osade realiseerimist või äravedamist, kuna kõik põlisrendiõiguse alusel püstitatu või saavutatu on põlisrendiõiguse oluline osa ja põlisrentniku vahetumisel läheb üle uuele põlisrentnikule.

Koormatud kinnisasja omaniku õigused ja kohustused. Hoonestusõiguse lõppemisel peab maatüki omanik saama selle tagasi samas seisukorras, nagu see oli hoonestusõiguse

²²⁹ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 390.

²³⁰ Oefele, H., Winkler, K. Handbuch des Erbbaurechts. München, 1995, S. 255.

²³¹ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 402.

seadmisel.²³² Hoonestusõigusega koormatud kinnisasja omanikul on õigus nõuda mitte hiljem kui üks aasta enne tähtpäeva saabumist ehitise jätmist endale tasu eest. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude hoonestajale hiljemalt neli kuud enne tähtaja lõppu, on hoonestaja kohustatud seda tegema. Ehitis, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, muutub kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude õigeaegselt, võib ta hoonestajalt nõuda tasu ehitise äravedamise eest, kui kinnisasja omanik on selle ära vedanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu. Kuna põlisrendiõigus on tähtajatu ning hooned või muud ehitised või seadeldised, samuti muud esemed, mis on koormatud kinnisajaga kehtvalt seotud, loetakse põlisrendiõiguse päraldisteks, kui nad on püstitatud või seatud põlisrendiõiguse alusel, siis puudub kinnisasja omanikul igasugune õigus põlisrendiõiguse alusel püstitatud ehitistele.

Hoonestusõigusega koormatud kinnisasja võib kinnisasja omanik realservituudiga koormata ainult hoonestaja nõusolekul.

Nõusolekut eeldatakse hoonestusõigusega koormatud kinnisasja hilisemal koormamisel realservituudiga, sest hoonestusõigus annab hoonestajale täieliku õiguse maatüki kasutamiseks omal äranägemisel ja seetõttu võib maatüki omaniku poolt seatav servituut riivata hoonestaja huve.²³³

Küsitav on, kas põlisrendiõigus võimaldab kinnisasja omanikul koormata kinnisasja realservituudiga, kuna kinnisasja omanik on põlisrentnikule üle andnud kinnisasja valdamis- ja kasutamisoigused. TSE § 1005 sätestas, et põlise rentniku kasutuses olevat kinnisasja võib omanik koormata ainult põlise rentniku nõusolekul. Seega on hilisema realservituudi seadmiseks vajalik põlisrendiõiguse puhul põlisrentniku ja hoonestusõiguse puhul hoonestaja nõusolek.

Kinnisasja omanikul on hoonestusõiguse võõrandamiseks nõusoleku andmise kohustus, kui võib eeldada, et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata ja et omandaja tagab hoonestusõiguse sisust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise. Samuti on kohustatud kinnisasja omanik hoonestusõiguse koormamiseks andma nõusoleku juhul, kui koormatis on ühendatav korrapärase

²³² Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 402.

²³³ Samas, lk 311.

majandamisega ja et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata. Põlisrendiõigusega koormatud kinnisasja omanikul ei ole õigust takistada põlisrendiõiguse müümist ning tema eelnev nõusolek ei ole vajalik. Kui aga põlisrenti ei ole tasutud kolmel järjestikusel aastal, siis võib koormatud kinnisasja omanik nõuda põlisrendi õiguse müümist avalikul enampakkumisel ja enampakkumisest võib osa võtta ka omanik. Samuti on kinnisasja omanikul õigus teostada ostueesõigust, kui põlisrentnik soovib oma põlisrendiõigust võõrandada müügi teel. Kinnisasja omanikul on ostueesõigus hoonestusõiguse müügi korral, kui see on seatud ja kantud kinnistusraamatusse.²³⁴ Põlisrendiõiguse puhul ei sõltu kinnisasja omaniku ostueesõigus sarnaselt hoonestusõigusega kinnistusraamatusse kantud poolte kokkuleppest.

Kohaliku omavalitsuse üldist ostueesõigust reguleerib AÕSRS § 20, mille kohaselt oli kohalikul omavalitsusel kuni 2002. a 1. jaanuarini oma haldusterritooriumil kõigi kinnisasjade suhtes nende igat liiki võõrandamisel igakordne ostueesõigus. Nimetatud ostueesõigus kohaldus ka hoonestusõiguse müügi korral. Siin on huvitav ajalooline side põlisrendiõiguse eelkäija kruntrendiõigusega, sest linnades hakatigi kasutama kruntrendiõigust põhjusel, et kogukonnal oleks võimalik valida kinnisasja omanikke, vältides soosinguta inimese kruntrendi omandamist ostueesõiguse teostamise kaudu.

Tasu. Tulenevalt AÕSi §-st 245 maksab hoonestaja kinnisasja omanikule hoonestusõiguse eest tasu, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Seega võib hoonestusõiguse tulumine olla nii tasuline kui tasuta. Kui hoonestusõiguse tasu ei maksta ära korraga, siis tehakse seda perioodiliste maksetena. Põlisrent on samuti üldjuhul tasuline õigus. Põlisrendiõiguse alusel saab kinnisasja kasutada iga-aastase maksu eest. TSE oli ka sätestatud võimalus, et lisaks iga-aastasele tasule võidakse põlisrendiõiguse seadmisel võtta ka ühekordset maksu. Viidatud regulatsioon AÕSEs puudus.

Kui põlisrenditasu regulatsioon näeb ette tasu maksmise igal aastal, siis hoonestusõiguse regulatsioon on paindlikum, kuna võimaldab kinnisasja omanikul ja hoonestajal kokku leppida nii iga-aastase tasu maksmise kohustuse kui ka võimaluse tasuda hoonestusõiguse tasu kogu hoonestusõiguse perioodi eest ette.

Hoonestusõiguse seadmisel võib tasu suuruse või suuruse arvutamise alused kogu hoonestusõiguse ajaks ette kindlaks määrata. Samas võib hoonestusõiguse seadmisel

²³⁴ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 391.

kokku leppida hoonestusõiguse tasu suuruse muutmises vastavalt muutuvatele tingimustele, kui tingimuste muutumine on ajaliselt ja ulatuselt määratav. Sarnaselt hoonestusõiguse regulatsioonile ei või üks pooltest omal suval muuta põlisrendiõiguse eest seatud iga-aastase maksu määra. Põlisrendiõiguse seadmise või muutumise lepingus võib määrata põlisrendi tasu määra muutumise ulatuse ja tingimuse kas pärast lepingus tähendatud tähtaja möödumist või ettenähtud sündmuste saabumisega. Järelikult saab nii hoonestusõiguse kui ka põlisrendiõiguse tasu määra ja arvutamise aluseid muuta, kui see on poolte poolt kokku lepitud.

Nii hoonestusõiguse kui ka põlisrendiõiguse maksekohustuse mittetäitmise korral võib maatüki omanik pöörata sissenõude võlgniku varale, sealhulgas nõuda hoonestusõiguse või põlisrendiõiguse kui kinnisasja sündmüüki enampakkumisel.

Õiguse lõppemine ja lõpetamine. Hoonestusõigus lõpeb üldjuhul tähtaja saabumisega – sellisel juhul muutuvad hoonestusõiguse olulised osad automaatselt maatüki olulisteks osadeks ja lähevad maaomaniku omandisse. Hoonestusõiguse puhul kehtib üldpõhimõte, et tsiviilõiguslikke suhteid saab alati poolte kokkuleppel lõpetada.²³⁵ Hoonestusõiguse lõpetamiseks on vajalik kinnisaja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestaja). Nimetatud nõusolek ei ole tagasivõetav.

Hoonestusõiguse tehinguline lõpetamine toimub enne hoonestusõiguse tähtaja saabumist. Hoonestusõiguse lõpetamine võib toimuda ka osaliselt näiteks juhul, kui hoonestusõigus jagatakse ja üks koormatud kinnisasja osa vabastatakse hoonestusõigusest. Saksa õiguse kohaselt lõpeb hoonestusõigus ka siis kui maatükk kaotab ehitusõiguse.²³⁶

Kuna kinnisasja omanik ja põlisrentnik on samuti tsiviilõiguslikus suhtes, siis saab põlisrendiõigust samuti lõpetada poolte kokkuleppel.

Kinnisasja omanik, kes oma maale hoonestusõiguse seab, seob end ja tavaliselt ka oma õigusjärglasi pikemaks ajaks maakasutusega hoonestaja poolt ning vajab kaitset hoonestaja lepinguvastase käitumise puhul. Maaomaniku kaitseks on seadusandja

²³⁵ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004, lk 387.

²³⁶ Oefele, H., Winkler, K. Handbuch des Erbbaurechts. München, 1995, S. 255.

võimaldanud talle õiguse saada teatud tingimuste esinemisel hoonestusõiguse omanikuks.²³⁷

AÕSi § 244¹ lõige 1 sätestab, et kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine). Hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemise nõue aegub kuue kuu möödumisel hetkest, mil kinnisasja omanik saab teada vastava eelduse olemasolust, kuid mitte hiljem kui kahe aasta möödumisel nõude tekkimisest. Põlisrendile andjal puudub aga õigus nõuda põlisrendiõiguse langemist endale. Ainuke kaitsevahend, mida regulatsioon ette näeb, on maaomaniku õigus nõuda põlisrendiõiguse müüki enampakkumisel ja seda vaid juhul, kui põlisrentnik pole kolmel aastal tasunud põlisrenditasu. Põlisrendiõiguse omandamine koormatud kinnisasja omaniku poolt ei lõpeta põlisrendiõigust muidu kui kinnistusraamatust kustutamisega.

Hoonestusõigus on võrreldav põlisrendiõigusega selle mõttes, et mõlema õiguse puhul on koormatud kinnisasja omanikul väga piiratud õigused. Kui hoonestusõiguse seadmise eesmärgiks on uue ehitise püstitamine, siis põlisrendiõiguse sisuks ei pruugi olla vaid ehitise püstitamine vaid kogu koormatud kinnisasja kasutamine vastavalt põlisrentniku soovile. Hoonestusõigusega koormatud kinnisasja omanikul on aga siiski suuremad õigused, et kaasa rääkida kinnisasjaga seonduvaga. Näiteks võib hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks olla nõutav kinnisasja omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kantud kinnistusraamatusse. Põlisrendiõiguse võõrandamist ja koormamist nimetatud viisil piirata ei saa. Kui kinnisasja omanik on kohustatud tasuma hoonestusõiguse langemisel omanikule hoonestajale hüvitist, siis põlisrentnikule ei pea kinnisasja omanik hoonete eest hüvitist maksma. Kui hoonestusõiguse lõppemisel on hoonestajal õigus enne tähtpäeva saabumist hoone lammutada ja ära vedada, siis põlisrendiõigus ei võimalda põlisrentnikul ehitiste ega ka muude põlisrendiõiguse oluliste osade realiseerimist või äravedamist, kuna kõik põlisrendiõiguse alusel püstitatud on põlisrendiõiguse oluline osa ja põlisrentniku vahetumisel läheb üle uuele põlisrentnikule.

²³⁷ Aavakivi, I.-E. Hoonestusõigus. Magistritöö. Tartu, 1998, lk 141.

Oluliseks erinevuseks hoonestusõiguse ja põlisrendiõiguse vahel on see, et hoonestusõigus on tähtajaline ja põlisrendiõigus tähtajatu.

2.3. Vajadus tänases õigusruumis põlisrendiõiguse järgi

Kas võib asuda seisukohale, et AÕSist jäeti põlisrendiõigus välja seetõttu, et seda peeti vananenud institutsiooniks, kuna ta on tähtajatu õigussuhe? Kui põlisrendiõigus on vananenud seetõttu, et on tähtajatu, siis miks võimaldab seadus sisuliselt tähtajatut kasutusvaldust? Siit võiks edasi püstitada küsimuse, et miks on pärandatav kasutusvaldus etem kui põlisrendiõiguse institutsioon? Ka P. Pärna on leidnud, et kuna AÕSist jäi välja pärandatava põlisrendi instituut, siis peab seda asendama pärijale üleminev kasutusvaldus.²³⁸

Kinnisasja omaniku seisukohast on kasutusvaldus siiski kinnisasja vähem koormav ja seaduslik regulatsioon võimaldab vajadusel sekkuda kasutusvaldaja tegevusse. Põlisrendiõigus sisaldab kinnisasja omanikule oluliselt vähem õigusi ja tagatise. Põlisrendiõigus on kui investering, mille pealt laekub omanikule tulu. Kui põlisrenditasu ei laeku, saab panna põlisrendiõiguse enampakkumisele ja leitakse uus põlisrentnik.

Tulenevalt arusaamast, et omandiõigus on absoluutne õigus asjale ja sellest, et ka piiratud asjaõigusega koormatud omandi puhul jäävad asja omanikule alles suhteliselt suured õigused, et tagada asja heaperemehelik ja hoolas kasutamine, näitab, et tänases ühiskonnas ei soosita sellist õiguslikku instituuti, mis muudab kinnisasja omanikuks olemise sisuliselt fiktiivseks, kuna omaniku õigused on väga piiratud

Põlisrendiõiguse võrdluse tulemusena kasutusvalduse ja hoonestusõigusega saab järeldada, et kehtiv õigus ei kata kõiki põlisrendiõiguse võimalusi. Samas kui koormata hajaasustuses kahte kinnisasja selliselt, et põllumaa oleks koormatud kasutusvaldusega ning hoonete alune maa hoonestusõigusega, siis on võimalik katta ka olemasolevate õiguslike instituutidega pea kõik põlisrendiõiguse võimalused, kuid erandiks jääb siiski hoonestatud kinnisasja kasutamise piiratud tähtaeg. Seega on peamiseks erinevuseks põlisrendiõiguse tähtajatus, mis hoonestusõiguse puhul ei ole võimalik ja kasutusvalduse

²³⁸ Pärna, P. „Kinnisomand ja selle kasutamise kitsendused“. - Maa ja Vara, 1995 nr 1, lk 50.

puhul on põhimõtteliselt võimalik, kui kinnistusraamatu kandest tulenevalt on kasutusvalduse pärimine võimaldatud. Kasutusvaldust eristab aga põlisrendiõigusest asjaolu, et koormatud kinnisasja tuleb kasutada sihtotstarbeliselt ning uute ehitiste püstitamine on lubatud niivõrd, kuivõrd on see kooskõlas kinnisasja eesmärgipärase majandamisega. Samuti ei saa kasutusvaldust üle anda ega koormata. Põlisrendiõigus ei sisalda eelpool mainitud piiranguid.

Jõudes järeldusele, et eraldiseisvalt nii kasutusvalduse kui ka hoonestusõiguse instituut ei kata põlisrendi instituudi õiguslikke võimalusi, tõstatub küsimus, et kas tänases õigusruumis on põlisrendiõiguse kui piiratud asjaõiguse järgi vajadus?

Selleks, et hinnata põlisrendiõiguse vajaduse võimalikkust tänases Eestis, on otstarbekas uurida statistikat selle kohta, kui levinud on põlisrendiõigusele kõige lähedasemate õiguslike instituutide kasutamine. Eelkõige on huvitav vaadelda kasutusvalduste statistikat selles osas, mis puudutab kasutusvaldusi, mis lähevad üle pärijale ehk nn tähtajatud kasutusvaldused. Samuti tuleks tõstatada küsimus, et millisel juhtudel võinuks rakendada põlisrendiõigust?

Registrite ja Infosüsteemide Keskuse andmetel on hoonestusõigusega koormatud kinnisasju Eestis 3 541, sellest eramaid on 1 850 ja riigimaid 1 691. Kõige enam on hoonestusõigusega koormatud kinnisasju Harjumaal ja Ida-Virumaal, moodustades kõikidest hoonestusõigustest kokku 55%.²³⁹

Hoonestusõigusi tekib kindlasti juurde ja seda eelkõige riigimaale maareformi läbiviimise käigus. Maa-ameti poolt 01.10.2008 seisuga kogutud andmete põhjal on ehitisi, mille omaniku kasuks tuleb seada hoonestusõigus 5 256, pindalaga 2 299 hektarit.²⁴⁰

Kasutusvaldusi on seatud kokku 6 877 juhul ja 87 830 hektaril. Arvuliselt kõige rohkem on kasutusvaldusi seatud Harjumaal 1 106 juhul, pindalaliselt kõige suuremal alal aga Tartumaal 13 389 hektaril. Keskmise kasutusvaldusega koormatud kinnisasja pindala on ligikaudu 13 hektarit. Füüsiline isik on kasutusvaldusega koormatud kinnisasja omanik

²³⁹ Registre ja Infosüsteemide Keskuse andmed 27.01.2010 seisuga (Registrite ja Infosüsteemide Keskuse andmed on käesoleva töö autori valduses).

²⁴⁰ Maa-ameti poolt kogutud statistika maareformi läbiviimise kohta 01.10.2008 seisuga (Maa-ameti andmed on käesoleva töö autori valduses).

1 196 juhul ja 10 571 hektaril, juriidiline isik 685 juhul ja 5 070 hektaril ning riik 5 013 juhul²⁴¹ ja 6 5081 hektaril.²⁴²

Tulenevalt eelpool antud arvudest on eraisikute kinnisasju, mis on koormatud kasutusvaldusega 1 881 ja riigile kuuluvaid kinnisasju kokku 5 013. Seega on riigimaad koormatud kasutusvaldusega ligi kolm korda rohkem kui eramaad.

Riigimaad on koormatud peamiselt MRS § 23³ alusel, mis võimaldab põllumajandustootjatel saada põllumajandusmaad kasutusvaldusesse. Viidatud seaduslikku aluse tõttu ongi riigimaad koormatud kasutusvaldusega ligi kolm korda rohkem kui eramaad. Kuna maareformi käigus vaba põllumaa kasutusvaldusesse andmisele on seatud tähtaeg - MRS § 23³ lõike 5¹ alusel tuleb vallavolikogul kinnitada vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saajate nimekirja hiljemalt 2010. aasta 1. mail - siis hinnanguliselt võiks lisanduda ca 1 000 riigi kinnisasja, mille kasuks maareformi käigus seatakse kasutusvaldus. Maareformi läbinud põllumaade osas riik kasutusvaldusi ei sea, vaid annab need riigivara seaduse²⁴³ alusel avalikul enampakkumisel rendile.

A. Vutt on 1993. aasta *Juridica*'s avaldanud arvamust, et ilmselt saab tulevikus enamlevinumaks seadusjärgne kasutusvaldus. Kuigi tolleaegsed seadused seda ette ei näinud, arvas ta, et vastavad normid peaksid tulema tulevasse pärimisseadusesse, seda eelkõige seoses talude pärimisega.²⁴⁴

Selles mõttes on A. Vuti ennustus täide läinud, et seadusjärgne kasutusvaldus on enamlevinud, kuid õiguslikud alused ei tulene mitte pärimisseadusest, vaid maareformi seadusest.

Ajapikku hakkab vähenema riigi kinnisasjade hulk, mis on koormatud kasutusvaldusega, kuna maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadus²⁴⁵ võimaldab kasutusvaldusesse antud maad omandada kahe aasta möödumisel kasutusvalduse seadmisest.

²⁴¹ Kogusumma tuleb erinev kasutusvalduse seadmise üldarvust (+17), kuna ühe ja sama kasutusvaldusega koormatud kinnisasja omanik võib samaaegselt olla nii füüsiline kui juriidiline isik kui ka riik, kuid seda antud päring ei kajasta.

²⁴² Registrate ja Infosüsteemide Keskuse andmed 27.01.2010 seisuga (Registrate ja Infosüsteemide Keskuse andmed on käesoleva töö autori valduses).

²⁴³ Riigivara seadus. Riigikogu 11.11.2009 seadus. - RT I 03.12.2009, 57, 381.

²⁴⁴ Vutt, A. „Servituudid“. - *Juridica* 1993, nr 4, lk 84.

²⁴⁵ Maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadus. Riigikogu 25.02.2009 seadus. - RT I 2009, 18, 107.

Eramaa kasutusvaldusega koormamise aluseks on pooltevaheline kasutusvalduse seadmise leping. Eramaale seatud kasutusvaldustest on 29 juhul, mis on 1,5 % eramaa kasutusvaldustest, kantud kandeteksti või eraldiseisva märkusena informatsioon, et kasutusvaldus läheb üle kasutusvaldaja pärijale.²⁴⁶

Käesoleva peatüki alapunktis 2.2.2. jõudsin järeldusele, et kuigi MRS võimaldab maareformi käigus seatud kasutusvalduse üleminekut pärijale, on kasutusvalduse tähtaeg seaduse poolt piiratud, mistõttu on tegemist tähtajalise õigussuhtega. Seega ei saa pidada riigi kinnisajale seatud kasutusvaldusi nn tähtajatuks kasutusvalduseks.

Kuna kehtiv õigus ei näe ette seaduse alusel tähtajatut kasutusvaldust ning füüsilised isikud on vastavasisulise kande kinnistusraamatusse teinud vaid 29 juhul, siis võib statistikale toetudes asuda seisukohale, et pärandatava kasutusõiguse instituudi vajadus ei ole piisavalt aktuaalne tänases ühiskonnas.

Kuigi statistilised andmed näitavad, et tähtajatu kinnisasja kasutusõiguse võimalust rakendatakse väga vähe, siis tõstatub küsimus, et kas ja millistel juhtudel võinuks rakendada põlisrendiõigust kaasaegses õigusruumis?

Arvestades asjaolu, et nii kasutusvalduse kui ka hoonestusõiguse seadmine on enamasti rakendamist leidnud riigi maal (3731 eramaad vs 6704 riigimaad, millele lisandub ca 6 000 riigi kinnisasja) ja seda maareformi käigus, siis oleks üheks võimaluseks olnud põlisrendiõiguse kasutamine just maareformi käigus vabale põllumajandusmaale ja ENSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud talumaal.

Just viimasel juhul oleks olnud sobilik kasutada põlisrendiõigust, kuna algselt anti talumaa tähtajatuks kasutamiseks ning seetõttu oleks ENSV taluseaduse alusel antud maa ümbervormistamine põlisrendiõiguseks taganud õiguskindluse tähtajatu maakasutuse osas, kuna põlisrendiõiguse alusel tekkiv õigussuhe on samuti tähtajatu. Kuna ENSV taluseaduse alusel maa kasutusse andmine ei sobinud teatud juhtudel kokku hilisema maareformi loogikaga, siis sobitati ENSV taluseaduse regulatsioon maareformiga nii, et taluperemehel võimaldati soodsalt maareformi käigus maa erastada või taotleda maatulundusmaa koormamist kasutusvaldusega ning ehitiste aluse maa koormamist hoonestusõigusega.

²⁴⁶ Registrite ja Infosüsteemide Keskuse andmed 01.02.2010 seisuga (Registrite ja Infosüsteemide Keskuse andmed on käesoleva töö autori valduses).

Hinnangu andmisel, kas põlisrendiõigust oleks võinud kasutada ka maareformi käigus vaba põllumajandusmaa kasutusse andmisel, tuleb arvestada ka põhjusi, miks vaba põllumajandusmaa erastamine muudeti vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse andmiseks.

Eesmärgiks oli takistada variisikute kaudu põllumajandusmaa sattumine isikute kätte, kes tegelikult põllumajandusliku tootmisega ei tegele. Põllumajandusmaa erastamisega ei suudetud tagada põllumajandusmaa edasist sihtotstarbelist ja aktiivset kasutamist põllumajandussaaduste tootmiseks.²⁴⁷

Riigi põllumaale kasutusvalduse seadmise kaugem eesmärk oli siiski piiratud asjaõigusega koormatud maa müümine isikutele, kes kasutasid põllumajandusmaad heaperemehelikult ja sihtotstarbepäraselt. 28.03.2009 jõustunud maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadus annabki õiguslikud alused kasutusvaldusesse antud maa omandamiseks.

Põllumajandusmaa koormamine maareformi käigus põlisrendiõigusega oleks siiski komplitseeritud, kuna põlisrendiõigust ei saa piirata erinevate kasutusviiside välistamisega, mistõttu poleks tagatud põllumajandusmaa sihtotstarbelise kasutamise nõue. Põlisrendiõigus oleks andnud maa kasutajale liialt suured õigused. Kasutusvalduse institutsioon aga võimaldab piirata kasutusvaldaja õigusi näiteks selliselt, et kasutusvaldaja ei tohi maad anda teisele isikule kasutada, samuti piirab kasutusvaldusesse antud maal kasvava metsa raiumist. Kasutusvaldust ei saa ka võõrandada. Põlisrenti ei saa piirata võõrandamise keeluga ja see on MRSi alusel põllumajandusmaa kasutusse andmisel väga oluline, sest just sel põhjusel lõpetati põllumajandusmaa erastamine, et tagada põllumajandusmaa kasutamine põllumajandustootjate poolt, mitte kiire edasivõõrandamine uuele omanikule. Iseküsimus on ka õiguse koormamine. Kasutusvalduse puhul seda teha ei saa, küll on aga võimalik põlisrendiõiguse koormamine. Leian, et riigil ei ole otstarbekas olla kinnisasja omanik, mis on koormatud lisaks põlisrendiõigusele veel täiendavate kohustustega.

Liitigi on iga piiratud asjaõigusega kinnisasja koormamine riigile suhteliselt kallis ja töömahukas, kuna riigivara valitseja peab jälgima koormatud kinnisasja seisukorda ja

²⁴⁷ Seletuskiri maareformi seaduse muutmise seaduse eelnõu juurde (seadus jõustus 01.01.2003, seletuskiri on käesoleva töö autori valduses).

tasu maksmist. Kuigi ühesugused haldamise kulud oleks seotud nii kasutusvalduse kui põlisrendiõiguse puhul, on siiski maareformi käigus seotud tähtajaline kasutusvaldus ning seetõttu vabaneb riik tulevikus kasutusvaldusega koormatud kinnisasjade haldamise kohustusest. Põlisrendiõiguse tähtajatus tõttu ei vabaneks riik haldamisega seotud kohustustest niikaua kui põlisrendiõigus kestab.

Just haldamiskulude kokkuhoiu eesmärgist lähtudes muudeti seadusandlust ka Eesti Vabariigis aastatel 1918-1940 selliselt, et põlisrentnikel oleks võimalus renditud maad välja osta. Ka tänane õiguslik regulatsioon on suunatud sellele, et maa kasutaja oleks ka maa omanik ning seetõttu ongi maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadus ette näinud põllumajandustootjatele maa omandamise võimaluse. Kuna põlisrendiõigust ei saa piirata erinevate kasutusviiside välistamisega ja põlisrendiõigus on võõrandatav õigus ning seda õigust on võimalik koormata, siis ei oleks põlisrent siiski sobilik täitma maareformi ülesandeid, kuna annaks oluliselt suuremad õigused koormatud riigimaale kui kasutusvaldus.

Kuna kehtiv õiguslik regulatsioon võimaldab pärandatavat kasutusõigust nn tähtajatu kasutusvalduse näol ja eelnevalt esitletud statistika näitab, et pärandatava kasutusvalduse kasutamine on väga tagasihoidlik, ning arvestades ka asjaolu, et suhteliselt keeruline maareform on suudetud läbi viia olemasolevate AÕSis sätestatud piiratud asjaõigustega ning põlisrendiõigus poleks suutnud tagada kõiki maareformi läbiviimise eesmäärke, siis saan asuda seisukohale, et tänases ühiskonnas puudub vajadus põlisrendiõiguse instituudi järele. Kui ajaloo jooksul olid põlisrendisuhted välja kujunenud ja rakendust leidnud peamiselt mõisniku ja talupoja vahelistes suhetes, siis asjaõigusseaduse väljatöötamisel polnud enam vajadust sama õiguslikku skeemi uuesti tekitada. Seetõttu on ka põhjendatud põlisrendiõiguse väljajätmine asjaõiguse regulatsioonist.

3. Maareformi käigus BESis sätestatud kruntrendi ja põlisrendi arvestamine

3.1. Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või kompenseerimise nõudeõigus

Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse²⁴⁸ § 2 sätestab omandireformi eesmärgi, milleks on omandisuhete ümberkorraldamine omandi puutumatuse ja vaba ettevõtluse tagamiseks, omandiõiguse rikkumisega tehtud ülekohtu heastamine ning eelduste loomine turumajandusele üleminekuks. Viidatud paragrahvi teise lõike kohaselt ei tohi omandireformi käigus vara tagastamine või kompenseerimine endistele omanikele või nende õigusjärglastele kahjustada teiste isikute seadusega kaitstud huve ega tekitada uut ülekohtu. ORAs §-de 7 ja 8 kohaselt on õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamist või kompenseerimist õigustatud nõudma vara endised omanikud (16. juuni 1940. a seisuga) või nende seaduses loetletud pärijad. Seega on sätestatud ORAses põhimõte, mille kohaselt vara tagastamist ja kompenseerimist on õigustatud nõudma vara endine omanik ja tema pärija.

MRS § 5 lõige 3 sätestab, et endise kruntrendimaa (obrokimaa) tagastamise ja kompenseerimise küsimused reguleeritakse eraldi seadusega. Kui üldjuhul kuulub omandireformi käigus vara tagastamine ja kompenseerimine vara endisele omanikule ja tema pärjale, siis endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seadus²⁴⁹ annab ulatuslikud õigused endisele maakasutajale ja jätab vägagi piiratud õigused endisele kinnisasja omanikule. Viidatud seadus sätestab ainukese erandi ORAs üldreeglist, et maa tagastatakse endistele omanikele või nende pärijatele ning annab maa omandisse saamise ja kompenseerimise õiguse endisele kinnisasja kasutajale ehk kruntrentnikule.

²⁴⁸ Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus. Ülemnõukogu 13.06.1991 seadus. – RT I 1991, 21, 257.

²⁴⁹ Endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seadus. Riigikogu 07.12.1993 seadus. - RT I 1993, 79, 1182.

3. 2. Endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seadus ja selle menetlus eelnõuna

Endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seadus jõustus 29.12.1993. a, seega kaks ja pool aastat pärast ORASE jõustumist. Vajadus selle seaduse järgi tekkis just seetõttu, et põlisrendiõigus jäi AÕSist välja ning omandireformiga seonduv seadusandlus ei näinud ette kruntrentnikule ja põlisrentnikule kui vara valdajatele kompensatsiooni.

EKOKSi eesmärgiks on hüvitada kahju, mida maa õigusvastane võõrandamine (natsionaliseerimine) tekitas kruntrendimaa pidajatele ja omanikele. Kõnealuse seaduse kohaselt käsitletakse endise kruntrendimaaõigusena BESi paragrahvides 1324-1334 sätestatud asjaõigust. Endise kruntrendimaa pidajana käsitatakse EKOKSis isikut, kellele kuulus kruntrendimaaõigus 1940. a 16. juunil või kes oli omandanud selle õiguse BESis ettenähtud korras pärast 1940. a 16. juunit. Endise kruntrendimaa omanikuna käsitatakse EKOKSis isikut, kes oli andnud maa kasutamiseks kruntrendimaaõiguse alusel.

EKOKSi § 3 sätestab, et endine kruntrendimaa antakse tasuta endise kruntrendimaa pidaja või tema pärijate omandisse või kompenseeritakse neile selle maksumus 95 protsendi ulatuses. Endise kruntrendimaa omanikule kompenseeritakse endine kruntrendimaa maksumus 5 protsendi ulatuses juhul, kui endise kruntrendimaa omanik on maareformi õigustatud subjekt vastavalt MRS §-s 5 sätestatule.

Seega anti EKOKSiga endistele kruntrentnikele ehk maa kasutajatele õigus saada maa ja vara omanikuks või taotleda selle vara kompenseerimist, mille summa on 95 protsenti endise vara maksumusest. Kruntrendimaa omanikule jäeti õigus taotleda kruntrendimaa maksumuse kompenseerimist viie protsendi ulatuses vara maksumusest. Vaatlusalune regulatsioon on ainuke, mis võimaldab maareformi käigus saada maa omanikuks endistel maakasutajatel ning jätab vara omanikule oluliselt väiksemad õigused kui vara endisele kasutajale.

EKOKSi eelnõu menetlemist alustati 1993. a suvel ning algselt oli eelnõu pealkiri endise kruntrendi- (obroki-) ja põlisrendiõiguse kompenseerimise seadus.²⁵⁰ Nagu viitab ka

²⁵⁰ Endise kruntrendi- (obroki-) ja põlisrendiõiguse kompenseerimise seaduse eelnõu. 10. juuni 1993. – RA, n 2, s 351.

eelnõu algne pealkiri, sisaldas eelnõu lisaks kruntrendiõiguse kompenseerimisele ka kompenseerimise õigust isikule, kelle kasuks oli seatud põlisrendiõigus.

Kõnealuse eelnõu seletuskirja kohaselt nähti põlisrendis kruntrendi eriliiki, mistõttu oleks tulnud endistele kruntrentnikele ja põlisrentnikele kohaldada sarnast vara kompenseerimise regulatsiooni. Eelnõu esialgne versioon nägi ette õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimist, mitte tagastamist ega omandisse andmist. Kompensatsioon oleks välja makstud väärtpaberites, mida saanuks kasutada maa erastamisel. Selle kompensatsiooni abil oleks võimalik hoonete omanikel või isikutel, kellele tagastatakse õigusvastaselt võõrandatud hooned endistel kruntrendimaadel, osta välja nende hoonete alune ja selle juurde kuuluv maa. Sellega sooviti vältida paljude hoonete muutumist vallasvaraks AÕSi jõustumisel.²⁵¹

EKOKSi eelnõu arutelul Riigikogus pakkus U. Mereste välja, et eelnõuga ei loetaks kinnisasja omanikeks mitte maa omanikku, vaid obrokiõiguse omanikku ehk kruntrentnikku ja sellest tulenevat antakse talle tagastamise ja kompenseerimise nõudeõigus. Ettepanek oli ajendatud asjaolust, et kompenseerimise eesmärk oli tekitada endistele krunt- ja põlisrentnikele vahendid nende kasutuses olevate endiste krunt- ja põlisrendiõigusega koormatud maa erastamiseks.²⁵²

Riigikogu majanduskomisjoni 9.11.1993. a istungil tekkis diskussioon U. Mereste radikaalse ja V. Hanseni keerulisema alternatiivi vahel. Komisjoni istungil otsustati võtta seaduseelnõu redigeerimise aluseks U. Mereste pakutud lihtsam ja radikaalsem ideoloogia, so tunnistada obrokiõiguse ja omandiõiguse subjektid võrdväärseks.²⁵³

EKOKSi eelnõu variandis, mis esitati teise lugemise jätkamisel, oli välja jäetud põlisrendiõigust puudutav regulatsioon. Eelnõu algataja V. Hansen selgitas: „*Võib öelda, et põlisrendiõigus oli mõningates nüanssides natuke erinev kruntrendimaaõigusest ja*

²⁵¹ Seletuskiri endise kruntrendi- (obroki-) ja põlisrendiõiguse kompenseerimise seaduse eelnõule. 10. juuni 1993. – RA, n 2, s 351.

²⁵² Endise kruntrendi- (obrokimaa-) ja põlisrendiõiguse kompenseerimise seaduse eelnõu esimene lugemise stenogramm 21. september 1993. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&date=748594800#pk2000000894>, 02. veebruaril 2010.

²⁵³ Riigikogu majandus- ja põllumajanduskomisjoni 09. novembri 1993 protokoll nr 104. – RA, n 4, s 49, lk 213-214.

*pealegi Eestis üsna vähe levinud,[...] ei saa välistada, et see probleem (põlisrendi probleem (- töö autori täiendus)) tuleb tulevikus veel lahendada.“.*²⁵⁴

EKOKSi teise lugemise käigus asendati endise kruntrendimaa tagastamine omandisse andmisega. Kui maad ei olnud võimalik omandisse anda, siis kompenseeritakse kruntrentnikule 95% ulatuses vara väärtusest ja nendele endisele omanikele, kes mahuvad maareformi õigustatud subjektide ringi kompenseeritakse kruntrendimaa iga-aastane tasu ja ostueesõigus, samuti selle maa koormamisõigus 5% ulatuses vara väärtusest.²⁵⁵

Selline regulatsioon pidi tagama ka endiste maaomanike õigused ja ootused.

3. 3. Kruntrentnikule maa omandamise ja kompenseerimise nõudeõiguse andmine

Omandireformi üldine eesmärk on taastada endiste omanike õiguslik seisund ning hüvitada vara tagastamise ja kompenseerimise kaudu õigusvastaselt vara võõrandamisega tekitatud kahju. Kui omandireformi üldpõhimõtte kohaselt toimub vara tagastamine ja kompenseerimine endistele omanikele, siis kas on õigustatud, et kruntrendimaa omanikud jäeti ilma vara tagasisaamise nõudest ja vara omandisse andmise nõudeõiguse anti hoopis vara kasutajatele ehk kruntrentnikele?

Püstitatud küsimusele vastuse leidmiseks on oluline teada lisaks õiguslikule regulatsioonile ka seda, et kui palju oli õigusvastaselt vara võõrandamise ajal sõlmitud kruntrendilepinguid ja kes olid üldjuhul lepingu poolteks ning millised olid lepingutingimused.

V. Hanseni ettekandes Riigikogus EKOKSi eelnõu esimesel lugemisel on öeldud, et taludest võis olla umbes sadakond kruntrendi all, mis on alla 0,1% nende üldarvust ja pindalast. Linnade pindalast oli arvatavasti kruntrendilepingutega kaetud 1/3, aga kinnistute arvust märksa enam. Nii näiteks Pärnu linnas 80% kinnistuid, Tallinnas näiteks Kadrioru piirkonnas 60% kinnistuid. Linnad olidki kruntrendilepingute sõlmimisest

²⁵⁴ Endise kruntrendimaa (obrokimaa) tagastamise ja kompenseerimise seaduse eelnõu teise lugemise jätkamine, 25. novembri stenogramm. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&date=754214580#pk2000001089>, 02.01.2010.

²⁵⁵ Samas.

otseselt huvitatud, kuna see oli ainuke vorm, mismoodi linn sai säilitada nende maa-alade ostueesõiguse.²⁵⁶

13.07.1938. a ettekandes rahandusosakonna direktorile on mainitud, et Eestis on ca 11 000 kruntrendipidajat.²⁵⁷

Omandireformi üks eesmärgi on ka see, et hoone omanikud oleksid hoonealuse ja seda ümbritseva maa omanikud. Juhul, kui endistele kinnisasja omanikele oleks tagastatud maa ja kruntrentnikele oleks antud nõudeõigus hoonestusõiguse seadmiseks, oleks hinnanguliselt lisandunud ca 11 000 kinnisasja, mis oleks tulnud koormata hoonestusõigusega.

Kruntrendiõigus aga andis kruntrentnikele oluliselt ulatuslikumad õigused kinnisasja valdamisel ja kasutamisel kui seda võimaldab hoonestusõigus. Kuigi eelmises peatükis sai võrreldud TSEs sätestatud põlisrendiõigust hoonestusõigusega, siis tulenevalt sellest, et põlisrendiõiguse regulatsiooni põhialuseks oli BESis sätestatud kruntrendiõigus, siis saab kahe õiguse võrdlemisel kasutada eelnevat analüüsi. Nagu analüüs näitas, on hoonestusõiguse instituut oluliselt piiratum õigus, kui seda on põlisrendiõigus ja sellest tulenevalt ka kruntrendiõigus. Seda peamiselt seetõttu, et hoonestusõigus on piiratud tähtajaga ning annab maa omanikule rohkem võimalusi sekkuda hoonestaja tegevusse võrreldes kruntrendiõigusega.

Kruntrendilepingu tingimused olid väga erinevad ja seda just kruntrendi eest tasumise osas. Näiteks oli linnades erinevalt sätestatud kruntrenditasu tingimused. Nimelt võimaldas kruntrendiõigus võtta ka ühekordset tasu kruntrendiõiguse seadmisel, mis tavaliselt võrdus kinnisasja turuhinnaga. Olid vaid üksikud linnad, kus kruntrendileping nägi ette vaid igaaastast tasu.²⁵⁸ Ka Riigikohus on nentinud, et obrokimaks võis olla tasutud maa obrokile andmise juures juba kõigi aegade eest ette.²⁵⁹

²⁵⁶ Endise kruntrendi- (obrokimaa-) ja põlisrendiõiguse kompenseerimise seaduse eelnõu esimene lugemise stenogramm 21. september 1993. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&date=748594800#pk2000000894>, 02. veebruaril 2010.

²⁵⁷ Ettekanne obroki (krunt - e. pärandatava rendi) maksumäärade ümberkorraldamise kohta. 1938 – ERA, f 72, n 1, s 171.

²⁵⁸ Eesti Linnade Liidu poolt välja töötatud kruntrendi (obroki-) ja põlisrendi ümberhindamise seaduse eelnõu ja kirjavahetus linnades ja alevites obrokimaksude ümberarvestamise kohta. 04.1936-01.1937. – ERA, f 923, n 1, s 149.

²⁵⁹ Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviil-osakonna 15.12.1937 otsus. Riigikohtu 1937. a otsused. Tallinn 1939, lk 53.

Ilmselgelt olid linnad huvitatud kohesest rendiraha laekumisest, kuna varasemalt sõlmitud lepingute alusel ei laekunud inflatsiooni tõttu piisavalt renti ja seetõttu kasutati võimalust võtta kruntrendiõiguse seadmisel ka ühekordset tasu, mis sisuliselt vastas maa turuhinnale.

Kuna riigimaale seatud kruntrendi eest maksis kruntrentnik kruntrenditasu 4% maa väärtusest ja linnades oli üldiselt levinud kruntrendi seadmisel ühekordse tasu võtmine, siis saab jagada kruntrentnikud kahte suuremasse rühma vastavalt sellele, millised olid kruntrendi tasu maksmise tingimused:

1. kruntrentnikud, kes olid kruntrendi seadmisel tasunud ühekordset tasu ja kelle iga-aastane aastamaks oli suhteliselt väike;
2. kruntrentnikud, kes tasusid vaid iga-aastast kruntrenditasu. Enne 1919. a rahareformi sõlmitud lepingute puhul oli kruntrenditasu muutunud sümboolseks.

Arvestades seda, et valdavas osas olid kruntrendiga koormatud kinnisasja omanikud linnad, siis kuulus suurem osa 11 000-st kruntrentnikest esimesse rühma.

Juhul kui kruntrentnik oli tasunud ühekordset kinnisasja väärtusele vastavat tasu kruntrendiõiguse seadmisel, poleks proportsionaalne ja õiglane omandireformi läbiviimisel anda endisele kruntrentnikule nõudeõigus hoonestusõiguse seadmiseks, kuna endine kruntrentnik oli tasunud sisuliselt maa turuhinna ning talle kuulus tähtajatu pärandatav kinnisasja kasutusõigus, samas kui hoonestusõigus oleks võimaldanud vaid tähtajalist õigussuhet. Kuna esimesse rühma kuuluvale kruntrentnikule hoonestusõiguse nõudeõigus andmine ei oleks kohane ja õiglane põhjusel, et kruntrendiõigus andis maa kasutajale laialdasemad õigused kui hoonestusõigus, siis on õiguse ühetaoline kohaldamine põhjendatud ka juhul, kui sama õigussuhte siseselt on kruntrentniku maksetingimused erinevad. Kuna ulatuslike reformide sh maareformi läbiviimisel ei pruugita olla üksikutes detailides korrektne, vaid tuleb teha üldistusi, siis seetõttu tuleks kõiki kruntrentnike kohelda võrdselt, pööramata tähelepanu kruntrendi eest tasu maksmise erisustele.

Ka õiguse ökonoomia põhimõte on antud juhul oluline, kuna hoonestusõiguse seadmiseks oleks tulnud kinnisasja omanikel, kelleks olid valdavas osas linnad, läbi viia katastriüksuse moodustamine ja tekkiva kinnisasja koormamine hoonestusõigusega, mis

eeldanuks vahendeid. Lisaks oleks tulnud kanda ka hoonestusõiguse haldamisega seotud kulud.

Nagu eelpool viidatud, olid omavalitsused huvitatud kruntrendiõiguse seadmisest, et säilitada kruntrendiõiguse võõrandamisel ostueesõigus. Ainuüksi ostueesõiguse teostamise soov ei kaaluks üles omavalitsusele ja riigile tekkivaid kohustusi, mis oleks tulnud neil kanda juhul, kui ehitiste omanike kasuks oleks seatud hoonestusõigus. Ostueesõigust võõrandatavale kinnisasjale saanuks lahendada ka teisiti, kui hoonestusõiguse seadmisega. Nii võimaldaski AÕSRS § 20 kohalikul omavalitsusel teostada kuni 01.01.2002. a oma haldusterritooriumil kõigi kinnisasjade suhtes nende igat liiki võõrandamisel igakordselt ostueesõigust.

Teadaolevalt olid valdava enamuse kruntrendimaa omanikeks linnad ja riik. Kuna kruntrendiõigus koormas maatükki väga laialdaselt, siis linnadele ja riigile kuuluvate kruntrendiga koormatud kinnisasjade omandisse andmine maareformi käigus endistele kruntrentnikele ei tekita uut ülekohut. Lisaks näeb EKOKS ette kompensatsiooni 5% ulatuses õigusvastaselt võõrandatud vara väärustest ka endistele kinnisasja omanikele eeldusel, et endine kruntrendiomanik on maareformi õigustatud subjekt. Kuna teadaolevalt leidis 20 füüsilist isikut, kes olid koormanud endale kuuluvat kinnisasja kruntrendiga ning EKOKS võimaldab neile vara kompenseerimist, siis on õiguslikult lahendatud ka endise kinnisasja omaniku õigused omandireformi läbiviimisel.

V. Hansen on öelnud, et EKOKS aitab suurel hulgal inimestel, kes on põlised linnaelanikud ja nende järeltulijad, säilitada peremeheõigused oma kodulinnas.²⁶⁰ Arvestades kruntrendiõiguse olulist erinevust hoonestusõigusest, sh kruntrendiõiguse tähtsust ning seda, et enamus kruntrente koormasid kas linnade või riigi maad, tuleb lähtudes omandireformi eesmärkidest pidada põhjendatuks erandi tegemist omandireformi üldpõhimõttest, mille kohaselt on omandireformi õigustatud isikud vaid endised vara omanikud. Seega tuleb pidada õigustatuks kruntrentnikele kui endistele maa kasutajatele, maa omandamise ja kompenseerimise nõudeõiguse andmist.

²⁶⁰ Endise kruntrendimaa (obrokimaa) tagastamise ja kompenseerimise seaduse eelnõu teise lugemise jätkamine, 25. novembri stenogramm. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&date=754214580#pk2000001089>, 02.01.2010.

3. 4. Põlisrentniku väljajätmine maareformi õigustatud isikute ringist

Eelmises alapunktis jõudsin järeldusele, et endisele kruntrentnikule või tema pärijale oli õigustatud maa omandamise ja kompenseerimise nõudeõiguse andmine. Kuna kruntrent ja põlisrent on väga sarnased ja algselt nägi EKOKSi eelnõu ette ka põlisrentnikule kruntrentnikuga sarnase regulatsiooni kehtestamist, siis tekib õigustatult küsimus, et kas põlisrentniku väljajätmine omandireformi õigustatud isikute ringist on õiglane ja põhjendatud? Püstitatud küsimusele vastuse leidmiseks on eelkõige vaja pöörduda esimese peatüki alajaotuses 1.5.4. sisalduva kruntrendi ja põlisrendi õigusliku regulatsiooni võrdluse juurde. Kordamata kogu võrdlust võib öelda, et kruntrendi ja põlisrendi õiguslik erinevus tuleneb nende õigussuhete ajaloolisest taustast. Kuivõrd põlisrendi objektiks oli viljakandev maatükk, kasutati viimast peamiselt hajaasustuses talukohtade rentimisel. Kruntrent oli levinud peamiselt linnades kinnistu hoonestamise eesmärgil. Mõlemad vaadeldavad õigussuhted omavad asjaõiguslikku iseloomu ja kanti tolleaegsetesse kinnistusraamatutesse. Arvestades BESi kehtivuse aja kohtupraktikat ning vastavat õiguskirjandust, julgen väita, et nende kahe õigussuhte erinevused ei ole olemuslikku laadi, kuna erinevused on vaid mõnes detailis.

Töö autorile teadaolevalt oli põlisrent levinud väga väikeses ulatuses, peamiselt oli põlisrent kasutuses endisel Kuramaal. EKOKSi eelnõu menetluse ajal oli teada, et Tallinnas Õismäe rabast eraldati 1930-ndatel aastatel 41 uudismaa-talukohta (sealhulgas A. Mälgule), kokku 145 hektarit anti põlisrendiõiguse alusel kasutusele.²⁶¹ Seega leidis põlisrendiõigus Eestis vähest kasutust, kuid oma õigusliku sisu poolest ei erinenud kruntrendiõigusest oluliselt.

EKOKSi eelnõu menetlust jälgides on argumentidena, miks põlisrendiõigus eelnõu menetlusest välja jäi, välja toodud asjaolu, et põlisrendiõigus oli mõningates nüanssides natuke erinev kruntrendist ning et põlisrendiõigus oli Eestis üsna vähe levinud.²⁶² Arvestades seda, et EKOKSi eelnõu algtekstis oli reguleeritud ka Jumalalaeka ja Toom-

²⁶¹ Seletuskiri endise kruntrendi- (obroki-) ja põlisrendiõiguse kompenseerimise seaduse eelnõule. 10. juuni 1993. – RA, n 2, s 351.

²⁶² Endise kruntrendimaa (obrokimaa) tagastamise ja kompenseerimise seaduse eelnõu teise lugemise jätkamine, 25. novembri stenogramm. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&date=754214580#pk2000001089>, 02.01.2010.

Rüütli kiriku maid, mis jäi hilisemast eelnõust välja põhjendusega, et mitte niigi keerulist omandireformi veel keerulisemaks muuta, võib oletada, et põlisrendiõigus jäi eelnõust välja poliitilisel põhjusel mitte laiendada omandireformi õigustatud subjektide ringi. Kuna kruntrendiõigus oli suhteliselt laialdaselt levinud, siis oli hädavajalik reguleerida maareformi läbiviimisel kruntrentniku staatust, kuna vastasel juhul oleks tekkinud linnades väga arvukas isikute ring, kelle kasuks oleks tulnud seada hoonestusõigus. Viimane aga ei oleks olnud kooskõlas erastamise põhieesmärgiga, milleks on ehitise ja ehitise aluse maa kokkukuulumine ja omaniku määramine.

Eeltoodu põhjal võib järeldada, et põlisrendiõigus jäi EKOKSist välja pigem poliitilistel kui sisulistel kaalutlustel, kuna põlisrendi vähene levik ja nüanssides erinevus kruntrendist ei ole piisavad argumendid kruntrentniku ja põlisrentniku erinevaks kohtlemiseks seadusandja poolt.

Endiste põlisrentnike huvide seisukohalt oleks oluliselt parem situatsioon see, kui põlisrendiõigus oleks siiski mingilgi moel reguleerimist leidnud. EKOKSi eelnõu teise lugemise jätkamisel käigus jäi kõlama mõte, et ei saa välistada, et põlisrendiõiguse probleem tuleb lahendada veel tulevikus.²⁶³ Seega on endistele põlisrentnikele antud justkui lootust, et Riigikogu võiks veel kehtestada neid puudutava regulatsiooni.

Riigikohtu halduskolleegium on 29.09.2005. a otsuses nr 3-3-1-43-05 analüüsinud kruntrendi ja põlisrendi vahelisi erinevusi.²⁶⁴

Kõnealuses kohtuasjas leidis Tallinna Ringkonnakohus, et põlisrendi alusel vara tagastamise nõudeõiguse küsimus on seadusega reguleeritud, mistõttu mingisugust õiguslikku lünka, mida võiks EKOKSiga analoogia alusel põlisrendisuhtele kohaldamisega täita, ei eksisteeri. ORAS §-dest 7-9 tuleneb, et õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamist on õigustatud nõudma isikud, kes olid vara õigusvastase võõrandamise ajal vara omanikud. Eeltoodud reeglist saab kõrvale kalduda üksnes eriseadusega ammendavalt ette nähtud erandjuhtudel.²⁶⁵

²⁶³ Endise kruntrendimaa (obrokimaa) tagastamise ja kompenseerimise seaduse eelnõu teise lugemise jätkamine, 25. novembri stenogramm. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&date=754214580#pk2000001089>, 02.01.2010.

²⁶⁴ Riigikohtu halduskolleegiumi 29.09.2005.a otsus nr 3-3-1-43-05. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-3-1-43-05>.

²⁶⁵ Tallinna Ringkonnakohtu 21.03.2005.a otsus nr 2-3-51-05. – RKA, loetelu 3-3-1, säilik 43/05, lk 19-20.

Ringkonnakohus ei analüüsinud sisuliselt, kas kruntrentniku ja põlisrentniku ebavõrdne kohtlemine seadusandja poolt on õigustatud või mitte.

Riigikohus käsitles oma lahendis kahte kassaatori poolt tõstatatud probleemi:

1. põlisrendi alusel kasutatud maa tagastamise aluse puudumine on lünk seaduses, mis tuleb täita analoogia alusel, et põlisrendi alusel kasutatud maa tuleb omandisse anda analoogiliselt kruntrendiõiguse alusel kasutatud maaga;
2. seadus kohtleb kruntrentnikku ja põlisrentnikku ebavõrdselt ning ebavõrdse kohtlemise ainsaks põhjuseks on see, et põlisrentnikke on vähem kui kruntrentnikke.²⁶⁶

Esimese küsimuse osas nõustus Riigikohus Tallinna Ringkonnakohtu lahendist toodud põhjendusega ning leidis, et EKOKSi puhul on tegemist seaduse selge regulatsiooniga, mitte aga lüngaga, mida saaks täita analoogia alusel. Seadusandja ei soovinud EKOKSiga reguleerida endiste põlisrendimaade omandisse andmist või kompenseerimist, kuna põlisrendiõiguse alusel kasutatud maadega seonduvate küsimuste reguleerimata jätmine oli seadusandja poolt teadlik.²⁶⁷

Teise probleemi lahendamiseks analüüsis halduskolleegium, kas kruntrendimaa ja põlisrendimaa pidajaid on koheldud ebavõrdselt. Kolleegium nõustus kassaatori väitega, et huvigrupi väiksus ei saa olla selle grupi erineva kohtlemise õigustuseks. Kolleegium leidis, et kruntrendiõigus ja põlisrendiõigus olid BESis erinevalt reguleeritud ja nende esmasel vaatlemisel oli nende õiguslik regulatsioon sarnane, kuid nende tegelik majanduslik tähendus oli erinev. Viimane sai kohtuasja lahendamisel otsustavaks.

Nimelt jõudis kolleegium arvestades T. Gründhali 1931. a ajakirjas „Õigus“ ilmunud artiklis ja 1934. a välja antud Eesti Entsüklopeedia III köites märksõna all „hoonestusõigus“ avaldatule, et Vene tsaarirubla väärtuse kadumise tõttu kaotas obrokimaks peaaegu täiesti majanduslikku tähtsuse, seisukohale, et obrokimaapidaja ja põlisrentniku seisund oli tänu obrokimaksu majanduslikule tähtsusele erinev, kuivõrd kassaatori poolt esitatud 1938. aasta sõlmitud lepingust nähtus, et iga-aastane rendisuurus ületas enam kui sajakordselt toonast tavalist obrokimaksu. Kohtulahendis pöörati ka

²⁶⁶ Riigikohtu halduskolleegiumi 29.09.2005.a otsus nr 3-3-1-43-05, punkt 10. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-3-1-43-05>.

²⁶⁷ Riigikohtu halduskolleegiumi 29.09.2005.a otsus nr 3-3-1-43-05, punkt 12. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-3-1-43-05>.

tähelepanu sellele, et BES § 1333 järgi ei tohtinud obrokimaksu suurust kumbki pool ühepoolselt muuta, välja arvatud otseselt teisiti ettenähtud juhtudel. Vaidlusaluses kohtuasjas oli aga linnal õigus rendimaksu ühepoolselt kõrgendada.²⁶⁸

Kolleegiumi arvates oli muude võrdsete tingimuste juures obrokimaapidaja ja põlisrentniku seisund tänu obrokimaksu majanduslikule tähendusele erinev ning obrokimaapidaja ja põlisrentniku erinev kohtlemine omandireformi käigus seetõttu õigustatud. Nendel kaalutlustel jõudis kolleegium seisukohale, et obrokimaapidajat ja põlisrentnikku on koheldud küll erinevalt, kuid mitte ebavõrdselt.²⁶⁹

Seega leidis Riigikohus, et obrokimaapidaja ja põlisrentniku seisund oli erinev, kuna

1. obrokimaks oli oluliselt väiksem võrreldes põlisrenditasuga ja
2. valdav enamus vanadest, stabiilse tsaarirubla tingimustes sõlmitud obrokilepingutest ei näinud ette obrokimaksu muutmist poolte kokkuleppel.

Nagu eelmises alapunktis kirjeldatud, võis obrokimaks olla erinev sõltuvalt sellest, kuna kruntrendi seadmise leping oli sõlmitud ning ka sellest, kelle vahel leping sõlmiti. Üldistades võib väita, et kruntrenditasu oli sümboolne vaid nendel juhtudel, kus kruntrent oli sõlmitud enne 1919. a rahareformi. Ilmselt ei saagi võrrelda 19. sajandi lõpus sõlmitud kruntrendilepingut 1938. a sõlmitud lepinguga, sest ajad olid teised ja keegi ei suutnud ju 19. sajandi lõpus ette näha tsaarirubla suurt inflatsiooni. Just raha väärtuse vähenemise ja rahareformide tõttu sõlmiti paljude linnade poolt lepinguid, mis nägid ette kruntrendilepingu sõlmimisele ühekordse tasu maksmist, mis võrdus tihtipeale kinnistu müügihinnaga. Samas ei saa välistada, et ka enne 1919. a rahareformi sõlmitud lepingute alusel ei makstud ühekordset tasu lepingu sõlmimisel. Linnades oli kruntrenditasu maksmise tingimused väga erinevalt seatud. Ca 20 füüsilise isiku poolt sõlmitud lepingu tasu tingimuste kohta puuduvad töö autoril andmed.

Väita, et riigimaale seatud kruntrendiõiguse tasu oli vähese majandusliku tähtsusega, ei ole kindlasti kohane, kuna riik kehtestas seadusega enne 1925. a sõlmitud obrokitele aastatasu 4% maa väärtusest.

Lisaks eelnevale võis kruntrendiga koormatud kinnisasja omaniku kruntrenditasu majanduslik tähtsus kinnisasja omaniku jaoks oleneda ka sellest, kas tasu suuruse

²⁶⁸ Riigikohtu halduskolleegiumi 29.09.2005.a otsus nr 3-3-1-43-05, punktid 13-15. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-3-1-43-05>.

²⁶⁹ Samas.

muutmine oli lepingu sõlmimisel kokku lepitud. Juhul kui vastav kokkulepe oli sõlmitud, siis ei pruukinud tsaarirubla inflatsioon muuta tasu majanduslikku tähtsust võrreldes lepingus sõlmimise ajaga.

Kuna lepingutingimused kruntrenditasu osas olid kruntrentnikele väga erinevad, siis ei ole töö autori arvates Riigikohtu poolne kruntrendi ja põlisrendi tasu võrdlus adekvaatne, sest ka kruntrendiõigus võimaldas tasu osas erinevalt kokku leppida ja vara natsionaliseerimise ajal olid ka kruntrendid maa omanikele majanduslikult väga erineva tähtsusega. Töö autorile jääb mulje, et kolleegium ei ole eelpool toodud kruntrenditasu erinevustest olnud teadlik.

Esmapilgul võib õigussuhte majandusliku tähtsuse analüüs tunduda kaalukas, kuid kas lõppjärelduse tegemine on selle pinnalt ikka õige? Näiteks hoonestusõiguse regulatsioon võimaldab kinnisasja omanikul ja hoonestajal kokku leppida nii iga-aastase tasu maksmise kohustuse, kui ka võimaluse tasuda hoonestusõiguse tasu kogu hoonestusõiguse perioodi eest ette. Väita, et juhul, kui hoonestaja kogu hoonestusõiguse tasu kogu hoonestusõiguse kestvuse eest ette ära maksab, siis see muudaks hoonestusõiguse majanduslikku tähtsust kinnisasja omaniku suhtes, tunduks tänases kontekstis pentsik.

Teise argumendina leidis Riigikohus, et stabiilse tsaarirubla tingimustes sõlmitud obrokilepingud ei näinud ette obrokimaksu muutmist poolte kokkuleppel. Leian, et kuigi kohus on õigesti viidanud BESi §-le 1333, on siiski jõutud ebaõigele järeldusele.

BESi § 1333 sätestab, et obroki summat ei saa muuta muidu, kui ainult vastastikusel kokkuleppel, seega ei saa omanik seda tõsta ka kruntrentniku vahetuse korral, kui mitte kruntrendiõiguse seadmisel pole selgesti teisiti kokku lepitud. Seega võimaldas BESi § 1333 obrokimaksu summat muuta, kui obrokilepingu sõlmimisel on selles sõnaselgelt kokku lepitud. BESi §-s 1333 sätestatu eesmärk seisnes pigem selles, et kruntrentniku vahetumise korral ei ole kinnisasja omanikul õigus hakata ühepoolseid täiendavaid tingimusi seadma uuele kruntrentnikule. BESi §-de 1324 ja 1333 alusel sõnastatud TSEi § 1138 sätestas, et põlisrendiõiguse eest seatud iga-aastase maksu määra ei või muuta üks pooltest omal suval, kuid selle õiguse seadmise või muutumise toimingus võib määrata selle määra muutumise ulatuse ja tingimuse kas pärast toimingus tähendatud tähtaja möödumist või ühenduses toimingus ettenähtud sündmuste saabumisega.

Seega võimaldas BES kokku leppida kinnisasja omanikul ja obrokipidajal tasu muutmises. Ainuüksi asjaolu, et tsaarirubla tingimustes ei olnud vastavat kokkulepet osadesse kruntrendilepingutesse lisatud, ei näita, et see poleks olnud lubatud. Ka näiteks Vene Seaduste Kogu Riigimaa obrokiartikkel 47 sätestas, et obrokitasu võis tõsta iga 12 aastat tagant, kuid mitte rohkem kui 5%.²⁷⁰

Näiteks oli pärandatava kruntrendilepingu kohaselt Kopli mõisa maast eraldatud maatüki (kinnistu nr 2814) osas kokku lepitud lepingu §-s 10, et ülemomanik jätab oma õiguse iga 25 aasta möödumisel arvates 2.09.1929. a obrokimaksu kõrgendada kuni kaks korda võrreldes eelmise määraga; obroki määra kõrgendamisest peab teatama kinnisvara valdajale-kasutajale iga maksu ajajärgu 25. aasta jooksul, kui teadannet avaldatud pole, jääb obrokimäär muutumatuks lähema 25 aasta jooksul.²⁷¹

Kuna kruntrendisuhe võimaldas poolte kokkuleppel muuta kruntrenditasu, siis pole ka kruntrendi ja põlisrendi suhte majandusliku tähtsuse võrdlemisel kohane ja õige viidata nende õiguste erinevusele tasu muutmise küsimuses, kuna kõnealust erinevust vaadeldavates õigusinstituutides ei ole. Riigikohus on tasu muutmise küsimuse järelduse teinud vaid osade kruntrendilepingute põhjal.

Saan asuda seisukohale, et Riigikohus ei ole jõudnud põhjendatud ega õiglasele järeldusele analüüsides küsimust, kas seadus kohtleb kruntrentniku ja põlisrentniku ebavõrdselt. Kolleegium ei ole piisava põhjalikkusega uurinud põlisrendi ja kruntrendi vahelisi erinevusi ning järelduse tegemine kahe vaatlusaluse suhte majandusliku tähtsuse põhjal pole viinud õigele järeldusele. Ilmselt ei ole järelduse tegemise lähteallikad olnud piisavad, mistõttu on jõutud ebaõigele järeldusele.

Kruntrendi ja põlisrendi õigussuhte erinevused pisasjades tulenevad peamiselt nende ajaloolisest taustast ja nende erinevused ei ole olemuslikku laadi. Mõlemal juhul on tegemist piiratud asjaõigusega ja õigustatud isik kasutas maad väga suurte õigustega.

Ilmselt pole põlisrendi vähene levik ja nüanssides erinevus kruntrendist piisavad argumendid kruntrentniku ja põlisrentniku erinevaks kohtlemiseks seadusandja poolt. Arvestades asjaolu, et põlisrente oli seatud teadaolevalt vaid 41 isiku kasuks, poleks riik midagi kaotanud, kui oleks laiendanud omandireformi õigustatud subjektide ringi ka

²⁷⁰ Сводъ законовъ Россійской имперіи. Книга вторая, томы IV-VIII, ч. I. С-Петербургъ, 1912.

²⁷¹ Kruntrendi registreerimise raamat, piirdaatumitega 1937-1940. ERA, f 1354, n 1, s 2076A.

põlisrentnikule. Leian, et kruntrendi- ja põlisrendiõigus ei ole sedavõrd erinevad õigussuhted, et oleks õigustatud nende erinev kohtlemine maareformi käigus. Pole põhjendatud, et ühele neist kinnisasja kasutajast (kruntrentnik) anti maa omandisse taotlemise ja kompenseerimise õigus ning põlisrentniku õigused jäeti maareformi käigus reguleerimata ja seetõttu pole põlisrentnikul isegi mitte osalist maa kompenseerimise taotlemise õigust. Sarnaste õiguslike suhete subjekte oleks riik pidanud kohtlema omandireformi käigus võrdselt.

Omandireformi läbiviimine on kestnud ligikaudu 20 aastat. Nimetatud aja jooksul on endisel põlisrentnikul või tema pärijal olnud õigustatud ootus, et põlisrentniku õigused maareformi läbiviimisel täpsemalt määratletakse. Kuigi EKOKSi eelnõust jäeti põlisrentnike puudutav eriregulatsioon välja, leian, et seadusandjal tuleks õiguslikult lahendada põlisrentnike küsimus, kuna sarnaste õiguslike suhete subjekte peaks riik kohtlema võrdselt. Maareformis põlisrentnike õigusi puudutava seaduse väljatöötamine ei tooks riigile kaasa olulisi kohustusi, kuna endiste põlisrentnike arv on väga väike. Arvestades asjaolu, et ligi 20 aastat kestnud maareformi läbiviimisel ei ole arvestatud põlisrentniku õigustatud ootusega saada maa omandamise või kompenseerimise nõudeõigust, oleks otstarbekas endisele põlisrentnikule või tema pärijale põlisrendimaa kasutusõigus kompenseerida rahas, kuna maa omandisse andmine suure tõenäosusega ei ole võimalik põhjusel, et endine põlisrendimaa on maareformi juba läbinud mõnel muul seaduslikul alusel. Vastava regulatsiooni väljatöötamine Riigikogu poolt näitaks seadusandja selget tahet kohelda sarnaste õiguslike suhete subjekte ühetaoliselt ja õiglaselt. Nimetatu oleks kohane õigusriigile ning põlisrentnike vähesusega ei saa kuidagi õigustada regulatsiooni puudumist.

Kokkuvõte

Ajalooliselt on pärandatav tähtajatu kinnisasja kasutusõigus välja kujunenud kahest erinevast instituudist, millest üks võimaldas kasutada tähtajatult ja pärandatavalt viljakandvat kinnisasja (põlisrent) ja teine võimaldas omada tähtajatult ja pärandatavalt ehitist võõral kinnisasjal või püstitada ehitist võõra kinnisasja peale (kruntrent). Kuigi põlisrendi ja kruntrendi kujunemise alged on Rooma õiguses, siis on germaani õigus neid õigusmõisteid oluliselt mõjutanud. Kõige sisulisem mõjutus seisneb omandi jagamises ülem- ja alamomandiks, mis võimaldab omaniku õigustes kasutada maatükki isikul, kes ei ole maa omanik. Kinnisasja omanikule jäi väga piiratud õigus maale. Ka keskkajal säilisid kruntrendi ja põlisrendi tähtajatu ja päritav iseloom.

Läbi aegade on tänasel Eesti alal olnud mitu erinevat kruntrendi ja põlisrendi õigust. Linnades kasutuses olnud kruntrendiõigus on vanim ning pärineb keskaegselt Saksamaalt. Talurahva põlisrendiõigus formuleeriti Liivimaa 1849. a ja Eestimaa 1856. a talurahvaseadustes. Talurahva pärandatav maakasutus leidis rakendamist suhteliselt lühikest aega, kuna nii mõisatalude kui ka kroonutalude põlisrendisuhted vormistati ümber talude väljaostmiseks.

Kuna kruntrendi ja põlisrendi instituudid muutusid ajaloo jooksul vastavalt keskaegse ühiskonna vajadustele, siis ei sobinud jagatud omandiõpetus kokku peamiselt Rooma õigusel baseeruva BESi asjaõiguse osaga. Lisaks keerulisele juriidilise konstruktsioonile, külvas segadust ka asjaolu, et kruntrendiõigus asus BESis asjaõiguste all ja põlisrendiõigus oli paigutatud nõudeõiguste alla.

1940. a tsiviilseadustiku eelnõuga ühtlustati asjaõigusi puudutavaid norme ning kaotati keskaegsel Saksa õigusel põhinev jagatud omandiõigus. TSEi kohaselt oli maatükk kinnisasi, mida sai koormata põlisrendiõiguse kui piiratud asjaõigusega. Nimetatud muudatus oli võrreldes BESis oleva kruntrendiõigusega põhimõtteliselt erinev, kuna BESi alusel ei olnud kinnisasi ja kruntrendiõigus omavahel lahutatud nagu seda on omandiõigus ja piiratud asjaõigus.

Teises peatükis, otsides vastust küsimusele, kas tänases Eestis on vajadus tähtajatu pärandatava kinnisasja kasutusõigusele, võrdlesin põlisrendiõigust kasutusvalduse ja hoonestusõigusega, kuna viimased on põlisrendiõigusele kõige sarnasemad.

Võrdluse tulemusena järeldasin, et kehtiv õigus ei kata kõiki põlisrendiõiguse võimalusi. Samas kui koormata hajaasustuses asuvat kahte kinnisasja selliselt, et põllumaa koormata kasutusvaldusega ning hoonete alune maa hoonestusõigusega, siis on võimalik katta ka olemasolevate õiguslike instituutidega pea kõik põlisrendiõiguse võimalused, kuid erandiks jääb siiski hoonestatud kinnisasja kasutamise piiratud tähtaeg. Seega on peamiseks erinevuseks põlisrendiõiguse tähtajatus, mis hoonestusõiguse puhul ei ole võimalik ja kasutusvalduse puhul on põhimõtteliselt võimalik, kui vastav kanne on tehtud kinnistusraamatusse. Kasutusvaldust eristab aga põlisrendiõigusest asjaolu, et koormatud kinnisasja tuleb kasutada sihtotstarbeliselt ning uute ehitiste püstitamine on lubatud niivõrd kuivõrd on see kooskõlas kinnisasja eesmärgipärase majandamisega. Samuti ei saa kasutusvaldust üle anda ega koormata. Põlisrendiõigus ei sisalda eelpool mainitud piiranguid.

Jõudes järeldusele, et eraldiseisvalt nii kasutusvalduse kui ka hoonestusõiguse instituut ei kata põlisrendi instituudi õiguslikke võimalusi, uurisin, kas tänases õigusruumis võiks olla põlisrendiõiguse kui piiratud asjaõiguse järgi vajadust. Selleks analüüsisin nii kasutusvalduse kui hoonestusõiguse seadmise statistikat. Leidsin, et kuna kehtiv õigus ei näe ette seaduse alusel tähtajatut kasutusvaldust ning füüsilised isikud on vastavasisulise kande kinnistusraamatusse teinud vaid 29 juhul, siis asusin statistikale toetudes seisukohale, et pärandatava kasutusõiguse instituudi vajadus ei ole tänases ühiskonnas piisavalt aktuaalne. Kui ajaloo jooksul olid põlisrendisuhted välja kujunenud ja rakendust leidnud peamiselt mõisniku ja talupoja vahelistes suhetes, siis asjaõigusseaduse väljatöötamisel polnud enam vajadust sama õiguslikku skeemi uuesti tekitada.

Arvestades, et kehtiv õiguslik regulatsioon võimaldab pärandatavat kasutusõigust nn tähtajatu kasutusvalduse näol ja statistika näitas, et pärandatava kasutusvalduse kasutamine on väga tagasihoidlik ja ka asjaolu, et suhteliselt keerulist maareformi on suudetud läbi viia olemasolevate AÕSis sätestatud piiratud asjaõiguste raames ning põlisrendiõigus poleks suutnud paremini tagada maareformi läbiviimise eesmärke, siis järeldasin, et tänases ühiskonnas puudub vajadus põlisrendiõiguse instituudi järele. Seetõttu on ka igati põhjendatud põlisrendiõiguse väljajätmine asjaõiguse regulatsioonist. Magistritöö kolmas peatükk käsitleb kruntrendi ja põlisrendi tähendust maareformi käigus. Kui üldjuhul kuulub omandireformi käigus vara tagastamine ja kompenseerimine

vara endisele omanikule ja tema pärjale, siis endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seadus annab ulatuslikud õigused endisele maakasutajale ja jätab vägagi piiratud õigused endisele vara omanikule.

Kui omandireformi üldpõhimõtte kohaselt toimub vara tagastamine ja kompenseerimine endistele omanikele, siis uurisin, kas on õigustatud, et kruntrendimaa omanikud jäeti ilma vara tagasisaamise nõudest ja vara omandisse andmise nõudeõigus anti hoopis vara kasutajatele ehk kruntrentnikele? Lisaks õiguslikule regulatsioonile uurisin seda, kui palju oli õigusvastaselt vara võõrandamise ajal sõlmitud kruntrendilepinguid ning kes olid üldjuhul lepingu poolteks ning millised olid lepingutingimused. Rendimaksu tingimused olid väga erinevad: ühel juhul oli kruntrentnik tasunud kruntrendi seadmisel ühekordset tasu, mis oli võrdne maa ostuhinnaga ning teisel juhul tasus kruntrentnik vaid iga-aastast kruntrenditasu. Leidsin, et juhul kui kruntrentnik oli tasunud ühekordset kinnisasja väärtusele vastavat tasu kruntrendiõiguse seadmisel, poleks proportsionaalne ja õiglane omandireformi läbiviimisel anda endisele kruntrentnikule üksnes nõudeõigus hoonestusõiguse seadmisele (hinnanguliselt ca 11 000 kinnisasja), kuna endine kruntrentnik oli tasunud sisuliselt maa turuhinna ning talle kuulus tähtajatu pärandatav kinnisasja kasutusõigus, samas kui hoonestusõigus oleks võimaldanud vaid tähtajalist õigussuhet. Kuna esimesse rühma kuuluvale kruntrentnikule hoonestusõiguse nõudeõiguse andmine ei oleks kohane ja õiglane, tuleb samadele õigussubjektidele (kruntrentnikele) kohaldada ühesugust regulatsiooni hoolimata sellest, et kruntrentnike maksetingimused võisid olla olemuslikult erinevad. Seetõttu tuleks kõiki kruntrentnikke kohelda võrdselt, pööramata tähelepanu kruntrendi eest tasu maksmise erisustele.

Arvestades kruntrendiõiguse olulist erinevust hoonestusõigusest, sh kruntrendiõiguse tähtajatust ning seda, et enamus kruntrente koormasid kas linnade või riigi maad, tuleb lähtudes omandireformi eesmärkidest pidada põhjendatuks erandi tegemist omandireformi üldpõhimõttest, mille kohaselt on omandireformi õigustatud isikud vaid endised vara omanikud. Sellest tulenevalt leidsin, et kruntrentnikele kui endistele maa kasutajatele on põhjendatud maa omandamise ja kompenseerimise nõudeõiguse andmine. Selleks, et leida vastust küsimusele, kas kruntrentniku ja põlisrentniku erinev kohtlemine maareformi käigus on põhjendatud, uurisin BESis sätestatud vaatluse all olevate õigussuhete erinevusi. Leidsin, et kruntrendi ja põlisrendi õiguslik erinevus tuleneb nende

õigussuhete ajaloolisest taustast ja mõlemad vaadeldavad õigused omavad asjaõiguslikku iseloomu ja kanti tolleaegsetesse kinnistusraamatutesse. Arvestades ka BESi kehtivuse aja kohtupraktikat ning vastavat õiguskirjandust, järeldasin, et nende kahe õigussuhte erinevused ei ole olemuslikku laadi, kuna erinevused on vaid mõnes detailis. Kuigi põlisrendiõigus leidis Eestis vähest kasutust, siis oma õigusliku sisu poolest ei erinenud see kruntrendiõigusest oluliselt.

Hinnates põhjusi, miks põlisrendiõiguse regulatsioon jäi välja EKOKSist, leidsin, et põlisrendiõigus jäi eelnõust välja poliitilisel kaalutlustel mitte laiendada omandireformi õigustatud subjektide ringi, sest põlisrendi vähene levik ja nüanssides erinevus kruntrendist ei ole piisavad argumendid kruntrentniku ja põlisrentniku erinevaks kohtlemiseks seadusandja poolt.

Analüüsides Riigikohtu lahendit, mis käsitleb kruntrendi ja põlisrendi seaduslikul tasandil ebavõrdselt kohtlemist, jõudsin arusaamisele, et kohtu poolt lahendi tegemisel määravaks saanud väide, et kruntrendi ja põlisrendi tegelik majanduslik tähendus oli erinev, tugineb vähestel lähteallikatel, mis omakorda viis ebaõige järelduseni.

Leian, et kruntrendi- ja põlisrendiõigus ei ole sedavõrd erinevad õigussuhted, et oleks õigustatud nende erinev kohtlemine maareformi käigus. Mõlemal juhul on tegemist piiratud asjaõigusega, mille õigustatud isik kasutas maad väga suurte õigustega. Seetõttu pole põhjendatud, et ühele neist kinnisasja kasutajast (kruntrentnik) anti maa omandisse taotlemise ja kompenseerimise õigus ning põlisrentniku õigused jäeti maareformi käigus reguleerimata. Sarnaste õiguslike suhete subjekte oleks riik pidanud kohtlema maareformi käigus võrdselt.

Sissejuhatuses püstitatud kaks hüpoteesi leidsid magistritöös kinnitust. Põhjendatult saab asuda seisukohale, et pärandatava tähtajatu kinnisasja kasutusõiguse järgi puudub vajadus tänases Eestis (hüpotees 1). Analüüsi tulemusena leiab kinnitust, et kruntrentnikule maa omandamise ja kompenseerimise nõudeõiguse andmine on maareformi käigus õigustatud, samas pole põlisrentniku teistsugune kohtlemine kruntrentnikust põhjendatud (hüpotees 2).

**Институты поземельного пользования и наследственного оброчного
содержания в Эстонии: историческое развитие и значение в современном
праве
Резюме**

В первой главе данной магистерской дипломной работы рассматривается историческое развитие институтов наследственной оброчной аренды (содержания) и поземельного пользования. Исторически, наследственное бессрочное право пользования землёй сложилось из двух разных правовых институтов, один из которых предоставлял переходящее по наследству бессрочное право пользования приносящей плоды недвижимостью (наследственная аренда); второй же предоставлял переходящую по наследству возможность бессрочно владеть зданием или предоставлял право на возведение такого здания на чужой земле (поземельное пользование). Хотя истоки данных правовых институтов мы находим в римском праве, на их последующее формирование повлияло в значительной степени и германское право. Самое серьёзное влияние оказало разделение собственности на высшую и низшую степень владения, которая предоставляет возможность пользоваться землёй и лицу, не являющемуся собственником земли. Прямого же собственнику оставались весьма ограниченные права.

На протяжении истории Эстонии на её территории существовало несколько правовых институтов наследственной оброчной аренды и поземельного пользования. Существовавшее в городах право поземельного пользования своими корнями уходило в Средневековую Германию. Крестьянское право наследственной оброчной аренды было сформулировано в крестьянских законах в Лифляндской губернии в 1849 г., в Эстляндской – в 1856 г.

Поскольку правовые институты наследственной оброчной аренды и поземельного пользования в течение времени менялись в соответствии с происходящими в обществе изменениями, разделение института собственности не отвечало требованиям и идеям основанных на римском праве Гражданских Указаний по Прибалтийским губерниям. Помимо сложных юридических конструкций, большую проблему создавало и то обстоятельство, что поземельное пользование было

отнесено в Узаконениях к вещным правам, а наследственная оброчная аренда – к долговым обязательствам.

В законопроекте гражданского права 1940 г. для недвижимого имущества был предусмотрен отдельный правовой институт, наследственная оброчная аренда была отнесена к ограниченным вещным правам, а разделение института собственности было утеряно. Таким образом, данный законопроект отличался от действовавших ранее Гражданских Узаконений и тем, что в последних не существовало разделения самого недвижимого имущества и поземельного пользования.

В советском праве институт бессрочного наследственного пользования недвижимостью представлял собой наследственное право пользования полученной от государства землёй для ведения сельского хозяйства.

Во второй главе автор ищет ответ на вопрос, нужен ли институт бессрочного наследственного права пользования недвижимостью в современной Эстонии и сравнивает институт наследственного оброчного содержания с правом пользования и правом застройки как с самыми близкими по существу наследственного оброчного содержания правовыми отношениями. В ходе исследования выяснилось, что современные правовые отношения не могут "тягаться" с упомянутым правовым институтом, поскольку, к примеру, пользование застроенной недвижимостью предполагает наличие чётких сроков окончания этого пользования, право пользования же ограничено рамками целевого использования, запретом на аренду третьим лицам и на отягощение недвижимости сервитутами. Институт же наследственного оброчного содержания таких ограничений не имел.

Одним из подтверждений мнения о том, что в современном обществе нет особой нужды в существовании института наследственной оброчной аренды в виде вещного права, является изучение автором статистики установления на недвижимость права пользования и права застройки. Выяснилось, что поскольку действующее право не предусматривает возможности на основании закона бессрочного пользования и частные лица ходатайствовали о внесении соответствующей отметки в крепостную книгу лишь в 29 случаях, автор пришёл к заключению, что в современном обществе наличие института наследственной оброчной аренды не достаточно актуально.

В третьей главе данной работы рассматривается учёт институтов поземельного пользования и наследственного оброчного содержания в ходе проведения земельной реформы. Хотя целью земельной реформы является возвращение и компенсация имущества прежним владельцам, закон о возвращении и компенсации бывших оброчных земель предоставляет бывшим пользователям земли широкие права, тогда как права бывших владельцев очень ограничены.

Таким образом, автор исследовал вопрос о правомерности такого положения. Помимо юридических сторон вопроса, было исследовано, сколько договоров о поземельном пользовании было заключено во время незаконного отчуждения имущества, кто были сторонами договора и каковы были условия этих договоров. Плата за поземельное пользование очень отличалась, и автор выяснил, что, в случае одновременной уплаты соответствующей цене недвижимости суммы по заключению договора о поземельном пользовании, было бы несправедливо во время проведения земельной реформы предоставлять бывшему пользователю право на застройку (около 11 000 недвижимостей), поскольку бывший пользователь заплатил рыночную цену за недвижимость и ему принадлежало бессрочное наследственное право пользования, тогда как право застройки предполагает лишь ограниченные определённым временным сроком правовые отношения. Ко всем пользователям, независимо от условий и различий оплаты, следует применять одинаковые правила правового регулирования.

Учитывая существенное различие между правом застройки и правом поземельного пользования, несправедливо было бы, исходя из основных целей, преследуемых проведением земельной реформы, считать полноправными участниками этой реформы только бывших владельцев недвижимости. Бывшие пользователи земель, по мнению автора, должны также быть включены в круг лиц, на которых распространяется право преемственности в вопросах возвращения и компенсации земли.

Анализ судебных решений, вынесенных во времена действия Гражданских Указаний, и соответствующей юридической литературы показал, что различия между институтами наследственной оброчной аренды и поземельного пользования не такие уж и большие: оба имеют характерные для вещных прав черты и в своё

время заносились в крепостные книги. Различия между ними обусловлены скорее историческими причинами, однако в меньшей степени распространение на территории современной Эстонии получило право наследственной оброчной аренды.

Оценивая причины того обстоятельства, что регулирующие право наследственной оброчной аренды положения не были включены в закон о возвращении и компенсации бывших оброчных земель, автор пришёл к выводу, что это было сделано по политическим соображениям с целью ограничить круг лиц, имеющих права на возвращение или же получение компенсации за некогда незаконно отчуждённые земли, ведь ни нюансы различий между рассматриваемыми правовыми институтами, ни факт малой распространённости наследственной оброчной аренды не являются достаточными аргументами для разного отношения к наследственному оброчному содержанию и поземельному пользователю со стороны законодательной власти.

Анализ решения Государственного суда, касающийся различного отношения к институтам поземельного пользования и наследственной оброчной аренды на законодательном уровне, привёл автора к выводу о том, что главный аргумент суда о том, что экономическое значение данных институтов было различно, построено на недостаточных основаниях, что, в конечном счёте, привело к ложному выводу.

Автор находит, что различное отношение и толкование институтов наследственной оброчной аренды и поземельного пользования в ходе проведения земельной реформы недостаточно обосновано, поскольку они не являются по сути своей столь различными правовыми отношениями. В обоих случаях, мы имеем дело с ограниченными вещными правами, обладание которыми предоставляло частному лицу широкие права на пользование землёй. Поэтому совершенно необоснован тот факт, что одним лицам, являвшимся пользователями землёй, дали возможность ходатайствовать о получении компенсации и возвращении земли, других же – таких же, по сути, пользователей – такого права полностью лишили. Автор считает, что к субъектам похожих правовых отношений государство должно относиться одинаково.

KASUTATUD MATERJALIDE LOETELU

Kasutatud kirjandus

1. Aavakivi, I.-E. Hoonestusõigus. Magistritöö. Tartu, 1998.
2. Anepaio, T. „Hobusemüügist omandireformini“. - *Juridica* 1997, nr 6, lk 288 jj.
3. Anepaio, T. 1920. aasta põhiseaduse mõju Eesti eraõiguse arengule. - *Acta Historica Tallinnensia* 2002, nr 6, lk 53 jj.
4. Anepaio, T. „Tuntud ja tundmatu seadustik: Balti eraseaduse väljaanded“. Õpetatud Eesti Seltsi aastaraamat 1994-1999. - Tartu 2002, lk 302 jj.
5. Anners, E. Euroopa õiguse ajalugu. Tartu, 1995.
6. Asjaõigusseaduse eelnõu teise lugemise stenogramm kolmapäeval, 9. juuni 1993. Arvutivõrgust kättesaadav:
<http://64.233.183.104/search?q=cache:9rUlnhbGeGoJ:web.riigikogu.ee/ems/stenograms/1993/06/t93060917.htm+obroki%C3%B5igus&hl=et&ct=clnk&cd=4&gl=ee&client=firefox-a>, 12. veebruaril 2008.
7. Bonfanate, P. Rooma õiguse ajalugu. Kolmanda täiendatud väljaande järgi autori loal tõlkinud Ein, E. Tartu, 1930.
8. Eesti NSV ajaloo lugemik. I kd. Tallinn, 1960.
9. Eesti NSV ajalugu. II kd. Tallinn, 1963.
10. Eesti Rahva Ajalugu. I kd. Tartu, 1932.
11. Eesti Rahva Ajalugu. II kd. Vana-Liivimaa riikkondliku varisemise ajastu. Tartu, 1933.
12. Eesti Rahva Ajalugu. III kd. Varajasem Vene aeg Eestis. Tartu, 1935.
13. Eesti Rahva Ajalugu 3. Vana Liivimaa Eest riikliku lahustumise ajastul. Tallinn, 1997.
14. Eesti talurahva ajalugu. I kd. Tallinn, 1992.
15. Erber-Faller, S. „Kasutusvaldus, seadmine ja kujundamine“. - Kinnistusraamatu- ja notaripäevad. Ettekanded 1994-1995. Tallinn, 1996, lk 134 jj.

16. Erman, W. Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, im zwei Bänden, 8. neubearb. Aufl. Münster, 1989.
17. Гримм, Д. Д. Лекции по догме римского права. Рига, 1924.
18. Grünthal, T. „Otsese omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes”. - Õigus 1931, lk 358 jj.
19. Haljas, S. Talude vaba omandamine ja võõrandamine Eestimaa ja Liivimaa Kubermangus. Magistritöö. 2007.
20. Ilus, E. Piiratud asjaõigused omale asjale. Tartu, 1939.
21. Илусь, Э. Право застройки: сравнительное историко-догматическое и политико-правовое изледование института. Тарту, 1930.
22. Ilus, E. Rooma eraõiguse alused. Tartu, 1960.
23. Ilus, E. Tsiviilõigus: Autoriseeritud konspekt – Mag iur E. Ilusa loengute järgi koostatud A. Rammul. Tartu, 1939.
24. Kahk, J. Murrangulised neljakümnendad. Tallinn, 1978.
25. Kahk, J. Talude päriksostmise aegu. Tallinn, 1993.
26. Kala, T. Lübecki õiguse Tallinna koodeks 1282. Tallinn, 1998.
27. Kelder, V. Eesti NSV maakodeks. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 1974.
28. Laur, M. „Abja fenomen. Talude päriksostmise algusest Eestis“. - Ajalooline ajakiri 1999, nr ¾, lk 19 jj.
29. Laur, M., Pirsko, P. „Eestkostest vabanemine. Agraarsuhetest Eestis 18.-19. sajandil“. - Eesti Ajalooarhiivi Toimetised. Rootsi suurriigist Vene impeeriumisse, Tartu, 1998, nr 3(10), lk 173 jj.
30. Leesment, L. Majandusõigus II. Tartu, 1933.
31. Leesment, L. NSVL riigi ja õiguse ajalugu. Loengute konspekt. II väljaanne. Tartu, 1947.
32. Leesment, L. Rooma õiguse ajalugu. Konspekt. Tallinn, 1935.
33. Liivlandi marahwa säedus. Tartu, 1820.
34. Liivi kubermangu talurahva seadus. E. Jakobi tõlge. Viljandi, 1899.
35. Lust, K. Pärisorjast päriskohaomanikuks. Talurahva emantsipatsioon eestikeelse Liivimaa kroonukülas 1819-1915. Tartu, 2005.
36. Oefe, H., Winkler, K. Handbuch des Erbbaurechts. München, 1995.

37. Piirimäe, H. Rootsi riigimajandus Eesti- ja Liivimaal XVII sajandil. Tartu, 2009.
38. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 2004.
39. Pärna, P. „Kinnisomand ja selle kasutamise kitsendused“. - Maa ja Vara, 1995 nr 1, lk 47 jj.
40. Pärna, P; Kõve, V. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, 1996.
41. Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских: с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. В. Буковский. Рига, 1914.
42. Сборник решений Гражданского кассационного и общего собрания 1-го и Кассационного департаментов бывшего Правительствующего сената, разъясняющих законоположения, действующие в западной Латвии и в Эстонии / составлен помощником присяжного поверенного Л. Кантором; под редакцией присяжного поверенного Н. А. Штакельберга. Рига, 1932.
43. Tiivel, R. Asjaõigus. Loengud. Tallinn, 2003.
44. Tjutrumov, I. „Põliskruntrendi õiguse omandamine aegumise teel“. - Õigus 1935, nr 1, lk 1 jj.
45. Tjutrumov, I. Tsiviilõigus. Konspekt. Koostatud ja redigeeritud eriteadlaste poolt vastavalt prof I. Tjutrumovi eksamikavale. Tartu, 1933.
46. Tomiste, A. Obroki õigus. Diplomitöö. Tartu, 1942.
47. Traat, A. „Kruntrendiõiguse ajaloost Eestis“. - Riigi Maa-ameti kuukiri Maa, 06. juuli 1994 nr 7/8, lk 124 jj.
48. Vutt, A. „Servituudid“. - *Juridica* 1993, nr 4, lk 86 jj.

Kasutatud normatiivmaterjalid

49. Ajutise Valitsuse 20. detsembri 1918 määruses maa andmise kohta sõduritele. RT 24.12.1918, nr 9.
50. Alevites ja alevikkude ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seadus. Riigikogu 11.12.1928 seadus. - RT 21.12.1928, nr 104.

51. Asjaõigusseadus. Riigikogu 09.06.1993 seadus. – RT I 1993, 39, 590; RT I 2009, 68, 463.
52. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus. Riigikogu 27.10.1993 seadus. – RT I 1993, 72/73, 1021; RT I 2009, 37, 251.
53. Asundusseadus. Riigivanema 02. juuni 1937 dekreet. - RT 11.06.1937, nr 47.
54. Deklaratsioon maa kuulutamisest kogu rahva omanduseks. Riigivolikogu poolt vastu võetud 23.07.1940. Eesti NSV Ülemnõukogu seaduste, Eesti NSV Ülemnõukogu Presiidiumi seadluste ning Eesti NSV valitsuse määruste kronoloogiline kogu. Esimene kd, 1940-1941. Tallinn, 1953.
55. Eestimaa Kommunistliku Partei Keskkomitee ja ENSV Ministrite Nõukogu 22. märtsi 1988. a määrus nr 144 «Individuealse töise tegevuse kohta põllumajanduses» - ENSV Teataja 1988, 17, 214.
56. Eesti NSV ministrite nõukogu 16. veebruari 1989 määrus nr 71 „Talumajanduse arendamise esmaste abinõude kohta“. - ENSV Teataja 1989, 11, 121.
57. Eesti NSV Ministrite Nõukogu ja Eestimaa Kommunistliku Partei Keskkomitee 27. juuli 1954.a määrus nr 13 "Üksiktalundite maakasutamise korrastamisest". Eesti NSV seadusandlike aktide 1953. - 1954. aasta kronoloogiline kogu. Tallinn, 1969.
58. Eesti Nõukogude Sotsialistliku Vabariigi taluseadus. Ülemnõukogu 06.12.1989 seadus. - ENSV Teataja 1989, 39, 611.
59. "Eesti Vabariigi maareformi seaduse" ja muude maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise ja täiendamise seadus. Riigikogu 15.04.1993 seadus. RT I 1993,20,354.
60. Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus. Ülemnõukogu 13.06.1991 seadus. – RT I 1991, 21, 257; RT I 2009, 57, 391.
61. Eestimaa Talurahva seadus. Eesti keelde toimetanud Päts, K. Tallinn, 1901.
62. Endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seadus. Riigikogu 07.12.1993 seadus. - RT I 1993, 79, 1182; RT I 1996, 36, 738.
63. Erbbaurechtsverordnung. Vor 15. Januar 1919. Erreichbar im Internet: <http://www.gutachter-wagner.de/gesetze/erbbauvo.htm>, 27.03.2010.

64. Estima tallorahwa seadmised. Tallinn, 1816.
65. Kinnisasja sundvõõrandmaise seadus. Riigikogu 22.02.1995 seadus. - RT I 1995, 30, 380; RT I 2009, 62, 405.
66. Kogukonna, asutute ja era rendimaade korraldamise seadus. Riigikogu 11.02.1926 seadus. - RT 26.02.1926, nr 16.
67. Linnade ja alevite maaga varustamise seadus. Riigikogu 9.12.1927 seadus. - RT 21.12.1927, nr 113.
68. Maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadus. Riigikogu 25.02.2009 seadus. - RT I 2009, 18, 107.
69. Maareformi seadus. Ülemnõukogu 17.10.1991 seadus. - RT I 1991, 34, 426; RT I 2009, 57, 381.
70. Maaseadus. Asutava Kogu 10.10.1919 seadus. - RT 25.10.1919 nr 79/80.
71. Omavalitsuste ja üldkasulikkude organisatsioonide maaga varustamise seadus. Riigikogu 10.02.1931 seadus. - RT 23.02.1931, nr 16.
72. Otsus Eesti Vabariigi maareformi seaduse kehtestamise kohta. Eesti Vabariigi Ülemnõukogu 17.10.1991 otsus. - RT I 1991, 32, 427; RT I 1996, 36, 738.
73. Otsus Eesti Vabariigi pankrotiseaduse rakendamise kohta. Eesti Vabariigi Ülemnõukogu 06.07.1992 otsus. - RT I 1992, 31, 404; RT I 1997, 5, 32.
74. Riigimaade omandamiseks andmise seadus. Riigivanema 3. mai 1935 dekreet. - RT 14.05.1935, nr 43.
75. Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus. Riigikogu 16.06.1925 seadus. - RT 29.06.1925, nr 109/110.
76. Riigivanema poolt 11. detsembril 1935.a dekreediga linnades ja alevites ning alevikkude ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seadus. - RT 17.12.1935, nr 106.
77. Riigivara seadus. Riigikogu 11.11.2009 seadus. RT I, 03.12.2009, 57, 381.
78. Сводъ законовъ Россійской имперіи. Книга вторая, томы IV-VIII, ч. I. С-Петербургъ, 1912.
79. Uudismaana ülesharimiseks maa-andmise määrus. Vabariigi Valitsuse 17.08.1927 määrus. - RT 25.08.1927, nr 78.

80. Vabariigi Valitsuse poolt 29. aprillil 1920 määrus „Tasuta maa-andmise kohta autasuks sõduritele, kes Vabadussõjas iseäralist vahvust ülesnäidanud, vigastatud sõduritele ja langenud sõdurite perekondadele”. – RT 02.06.1920, nr 79/80.

Kastutatud kohtupraktika

81. Eesti Vabariigi Riigikohus tsiviil osakonna 16.10.1920 otsus. 1920. aasta Riigikohtu otsused. Tartu, 1921.
82. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviil-osakonna 23.04.1925 otsus. 1925. aasta Riigikohtu otsused. Tartu, 1925
83. Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviil-osakonna 15.12.1937 otsus. Riigikohtu 1937. a otsused. Tallinn, 1939
84. Riigikohtu halduskolleegiumi 29.09.2005.a otsus nr 3-3-1-43-05. Arvutivõrgust kättesaadav: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-3-1-43-05>.
85. Tallinna Ringkonnakohtu 21.03.2005.a otsus nr 2-3-51-05. – RKA, loetelu 3-3-1, säilik 43/05, lk 15-21.

Kasutatud arhiivimaterjalid

86. Asjaõigusseaduse eelnõu algtekst. - RA, n 2, S 273.
87. Asjaõigusseaduse eelnõu seletuskiri. - RA, n 2, s 273.
88. Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muutmise ja sellest tulenevate teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. – RA, 810-IX.
89. Eesti Linnade Liidu poolt välja töötatud kruntrendi (obroki-) ja põlisrendi ümberhindamise seaduse eelnõu ja kirjavahetus linnades ja alevites obrokimaksude ümberarvestamise kohta. 04.1936-01.1937. - ERA.923.1.149.
90. Endise kruntrendi- (obroki-) ja põlisrendiõiguse kompenseerimise seaduse eelnõu. 10. juuni 1993. – RA, n 2, s 351.

91. Kruntrendi registreerimise raamat, piirdatumitega 1937-1940. ERA.1354.1.2076A
92. Obroki ja põlisrendi seaduste väljatöötamise kavad ja uutesse rendi normidesse puutuvad küsimused. 30.04.1920-11.1937. - EAA.2100.6.248
93. Rahandusosakonna direktorile ettekanne 13. juulil 1938. Ettekandjaks laenude büroo juhataja. Eesti Linnade Liidu poolt välja töötatud kruntrendi (obroki-) ja põlisrendi ümberhindamise seaduse eelnõu ja kirjavahetus linnades ja alevites obrokimaksude ümberarvestamise kohta. 04.1936-01.1937. - ERA.923.1.149
94. Rentide ja obrokite ümberhindamise seadus. 01.11.1927-05.07.1929 - ERA.74.3.29
95. Riigikogu õiguskaitsekomisjoni 31.mai 1993 protokoll nr 46 lisa. –RA, n 4, s 152.
96. Seletuskiri alevikkude ja alevite ehituspiirkondades asuvate rendimaade korraldamise seadusele. ERA.3817.1.240.
97. Seletuskiri endise kruntrendi- (obroki-) ja põlisrendiõiguse kompenseerimise seaduse eelnõule. 10. juuni 1993. – RA, n 2, s 351.
98. Tsiviilseadustiku eelnõu. 18.12.1939-02.04.1940. - ERA.84.1.144.
99. Tsiviilseadustiku peakomisjoni arvamus „Asjaõigus seaduse“ eelnõule. - RA, n 2, s 273.
100. Tsiviilseadustiku 1936.a. eelnõu arvamused ja täiendused ning parandusettepanekud. Kirjavahetus ning asutuste ja isikute märgukirjad uue tsiviilseadustiku redigeerimise küsimuses. 1933, 01.04.1937-13.08.1937. - ERA.76.2.337.
101. Võõrandatud tööstus- ja kaubandusettevõtete maade ning päraldiste eraomanduseks ehk põlisele rendile andmise seaduse eelnõu, rentide ning obrokite ümberehitamise, patentimaksu jt seadused. Koja poolt kokkukutsutud riigistatud tööstusettevõtete ja ärikohtade rentnikkude ülemaailmse koosoleku protokoll 1. okt. 1927.a. koos lisadega. 27.04.1927-28.10.1927.- ERA.891.1.220.
102. Ülikooli põlisrendi platsipidajate nimestik. 1926-1933. - EAA.2100.6.254.

Muud allikad, sh avaldamata allikad

103. Endise kruntrendi- (obrokimaa-) ja põlisrendiõiguse kompenseerimise seaduse eelnõu esimene lugemise stenogramm 21. september 1993. a. Arvutivõrgust kättesaadav:
<http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&date=748594800#pk2000000894>, 2. veebruaril 2010.
104. Endise kruntrendimaa (obrokimaa) tagastamise ja kompenseerimise seaduse eelnõu teise lugemise jätkamine, 25. novembri 1993.a stenogramm. Arvutivõrgust kättesaadav:
<http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&date=754214580#pk2000001089>, 2. veebruaril 2010.
105. Maa-ameti poolt kogutud statistika maareformi läbiviimise kohta 01.10.2008 seisuga (Maa-ameti andmed on käesoleva töö autori valduses).
106. Registrite ja Infosüsteemide Keskuse andmed 27.01.2010 seisuga (Registrite ja Infosüsteemide Keskuse andmed on käesoleva töö autori valduses).
107. Registrite ja Infosüsteemide Keskuse andmed 01.02.2010 seisuga (Registrite ja Infosüsteemide Keskuse andmed on käesoleva töö autori valduses).
108. Seletuskiri maareformi seaduse muutmise seaduse eelnõu juurde (seletuskiri on käesoleva töö autori valduses).

Lühendid

AÕS	Asjaõigusseadus
AÕSE	Asjaõigusseaduse eelnõu
AÕSRS	Asjaõigusseaduse rakendamise seadus
BES	Balti eraseadus
BGB	Saksa tsiviilseadustik
EAA	Eesti Ajalooarhiiv, Tartu
EKOKS	Endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seadus
ERA	Eesti Riigiarhiiv, Tallinn
ETS	1956.a Eestimaa talurahvaseadus
LTS	1849. a Liivimaa talurahvaseadus
ORAS	Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus
RA	Riigikogu arhiiv, Tallinn
RKA	Riigikohtu arhiiv, Tartu
RPTOAS	Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seadus
TSE	Tsiviilseadustiku 1940. aasta eelnõu