

Valter Nõges

# Talundite pärimisõiguse reform

Äratrük

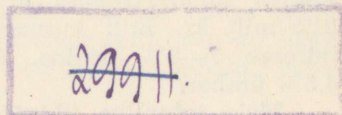
ajakirjast „ERK“ 1939, nr. 2

Tallinn, 1939

2.



A- 13759



## I.

### REFORMI VAJADUS.

Talundite pärimisõiguse reformi küsimus püsib juba pikemat aega päevakorral. Selle reformi teostamine on üldiselt vajalikuks tunnustatud. Vaidlused keerlevad veel ainult reformi ulatuse ja mitmete üksikküsimuste lahendusviiside ümber.

Veel mõni aeg tagasi kavatseti talundite pärimisõigus ümber korraldada seoses eelseisva tsiviilõiguse üldise reformiga. Nii ongi meie tulevaste Tsiviilseadustikku võetud mõningad erieeskirjad põllumajanduslike kinnisvarade saatuse kohta pärandi jagamisel. Nüüd aga on Vabariigi Valitsus asunud seisukohale, et talundite pärimisõiguse reform tuleb teostada erinovelliga ning võimalikult juba lähemas tulevikus. See seisukoht näib kõigiti põhjendatud olevat. Tsiviilseadustiku eelnõu jõustumist on vaevalt oodata enne poolteist, kaht aastat. Niikauaks aga selle reformi teostamist edasi lükata oleks vaevalt õige.

Talundite pärimisõiguse reformi ettevõtmist tingib tungiv rahvamajanduslik vajadus — mitte üksnes säilitada, vaid ka tõsta meie talundite elujõulisust ning tootmisvõimet. Seda halvavad praegu mitmesugused tegurid, milledest osa on kahtlemata võimalik kõrvaldada või vähemalt pehendada talundite pärimisõiguse ümberkorraldamisega.

Nimetaksime kõigepealt talundite võlgnevuse küsimust. Seda probleemi on lähemalt uurinud Eesti Maapanga majanduspoliitilise jaoskonna juhataja A. Einborn ning avaldanud selle kohta „Konjunktuuris“ 1938, nr. 49 ülevaatliku kirjutise pealkirja all: „Põllumajanduse võlgnevus“. Nagu sellest uurimusest nähtub, lasub meie talunditel, mil-

lede väärtus 1929. a. hindamise järgi on ümarguselt 1019,5 milj. kr. (vt. „Eesti arvudes. 1920—1935“. Tallinn, 1937, lk. 50), 137,1 milj. kr. suurune võlakooormus. Olgu tähendatud, et selle kui ka järgnevate võlgnevusandmete arvutuste tähtpäevaks on 1. august 1938.

Kui võrrelda meie talundite võlakooormust ha kohta mõnede välismaade vastavate arvudega, siis näib esialgu, et Eesti ei kuulu siin veel suure võlgnevusega maade hulka. Arvestades aga seda, et meie põllumajandusliku toodangu keskmine väärtus ha kohta on palju vähem kui neis mais, kus võlakooormus võrreldes meie maaga on suurem ning et meie vanatalunditest, millede arvu võib lugeda 57.000, on  $\frac{1}{3}$  võlavabad, siis ilmneb küll, et võlakooormus lasub küllalt raskelt meie talunditel, eriti aga asundustalunditel, mis võrreldes vanatalunditega on 30% võrra võlgadega enam koormatud.

Kujukama pildi saamiseks talunditel lasuva võlakooormuse raskusest lubatagu esitada veel mõningad andmed. Talundite üldvõlgnevusest langeb lühiajakrediidi arvele 45,6 milj. kr. ja pikaajakrediidi arvele 91,5 milj. kr. Eriti kurnav neist on lühiajakrediit, millelt tuleb maksta intresse 7—8% aastas. Põllumajanduse tasuvus on seejuures ainult 4,5% ümber.

Meie talundite üldvõlgnevusest langeb umbes 14,5 milj. kr., s. o. 10,6% pärandivõlgade arvele. Sellest on umbes 7 milj. kr. lahtisi võlgu, mis on enamikus lühiajalised ning intressita. Ülejäänud 7,5 milj. kr. on kätud pangakrediidiga, kusjuures 3,6 milj. kr. sellest summast on lühiajalist ja 3,9 milj. kr. pikaajalist laenu. Seega ligikaudu 20% meie talundite lühiajalisest üldvõlgnevusest langeb pärandivõlgade arvele. Kogutud andmeil tekib uusi pärandivõlgasid igal aastal juurde umbes 0,9 milj. kr. Kuigi pärandivõlgadest igal aastal osa tasutakse, ei avalda pärandivõlgade kogusumma languse, vaid just vastupidi pideva, ehkki aeglase tõusu tendentsi.

Ülaltoodud andmed meie talundite võlgnevuse kohta kõnelevad juba ise omaette küllalt selget keelt. Nende lähem kommenteerimine osutuks seepärast asjatuks. Selge on, et seesugune olukord ei tohi edasi areneda. Siin tuleb seadusandlusel vahele astuda. Kuidas talundite võlakooormuse vähendamiseks võiks talundite pärimisõiguse ümberkorraldamine kaasa aidata, sellest allpool.

Edasi on talundi tootmisvõime tõstmise huvides hädavajalik hoolitseda selle eest, et talund lähemal talundiomaniku surma korral seesugusele pärijale, kes on suuteline talundit korralikult majandama ning kes talundit ka tegelikult ise pidama hakkab. Sama eesmärgi saavutamiseks on vajalik hoida talundeid nende üleminekul ühelt põlvelt teisele liigse killunemise eest. Viimases küsimuses on Maaomandite kaitse seadus (RT 1938, 36, 324) juba teatud piirid tõmmanud. Kuid siin tekib tõsine küsimus, kas ei tuleks talundeid veel enam kaitsta tükeldamise vastu. Mis puutub esimesse küsimusse, siis meie kehtiv tsiviilseadus ei hoolitse sugugi selle eest, et talund satuks selle omaniku surma korral igati kõlbliku pidaja kätte, kui talundiomanik ise oma testamendis selle eest pole hoolt kandnud.

Kõigele sellele lisandub küsimus, kas ei tuleks seadusega soodustada kiiremat põlvkondade vahetust talundeis. Ka selle elulise probleemi lahendamiseks on mitmesuguseid teid. Ühe seesugusena võiks

tõsiselt kaalumisele tulla tulevase pärija kasutusvalduse instituut, mille põhijooned esitatakse allpool.

Põlvkondade vahetuse küsimust meie talundeis on käsitletud mag. agr. J o o s e p N õ u oma mitmeti väga huvitavas ning põhjalikus sotsiaalpoliitilises artiklis: „Talu pärandamisõiguse reformi vajadus ja suund“ („Agronomica“ 1937, nr. 4, lk. 185 ja 186). Sama küsimust on puudutatud seoses talundiomaniku pensioni küsimusega põllumeeste konventide täiskogude koosolekuil.

J. N õ u arvates võib põllumehe normaalseks tööeaks lugeda 30 aastat. Noorperemees peaks talundi saama 25—30 aastasena ja vanaperemees selle üle andma 55—60 aastasena. Põlvkondade seesuguse vahetuse juures saaks põllumees täielikult ja iseseisvalt rakendada oma tööjõu ja ettevõtlikkuse just kehalise ja vaimse arengu õitseastatel ja talundi pidamiskestuse liigne väljavenitamine raugaikka ei viiks talu arengut tardumusse. Et see ei jätaks oma mõju avaldamata talundi tootmisvõime suurenemisele, selles vist keegi ei saaks kahelda. Ühtlasi peaks selge olema, et põlvkondade kiirem vahetus talundeis aitab seal tõsta ka laste arvu, sest et vanaperemehe järglane võib juba varakumalt mõelda perekonna soetamisele.

## II.

### TALUNDITE PÄRIMISÕIGUS VÄLISMAAL.

Välismaade valdav enamik on rajanud talundite pärimisõiguse liberaal-individualistlikule põhimõttele. Neis mais üldreeglina pole talundite pärimise kohta ette nähtud eri-eeskirju: talundite kui ka muu vara pärimine toimub ühtede ja samade normide kohaselt. Talundiomanik ei ole neis mais kitsendatud oma talundi suhtes ei kasutus- ega kasutusõiguses. Ta on oma talundi täisperemees. Ta võib talundit korralikult pidada, kuid tal pole keelatud ka põlde sööti jätta. Täielik vabadus on tal ühtlasi talundi saatuse määramisel oma surma korras.

Ei või öelda, et liberaal-individualistliku põhimõtte äärmuslik rakendamine talundite pärimisõiguses oleks andnud alati häid tulemusi. Koguni ohtlikuks on see kujunenud neis mais, kus talundite pärimisel on rakendatav sundusliku võrdjagamise põhimõtte, s. t. kus talundiomaniku seadusjärgseil pärijail on õigus saada natuuras kaaspärijatega võrdse osa talundist. Äärmuseni viidud talundite tükeldamisega on kaasa käinud põllumajanduse üldise tootmisvõime märgatav langus. Eriti õpetlikud on ses suhtes Prantsusmaa võrdlemisi kurvad kogemused.

Hoopis vastupidine suund, nimelt etatistlik-autoritaarse põhimõtte näol, on leidnud täielikku rakendamist Saksa pärimisõiguses pärandtalude suhtes alates 1933. aastast. Et Saksa vastav seadus, nn. Reichserbhofgesetz on äärmiselt huvitav näide selle kohta, kui kaugele on võidud minna 20. sajandi 30-ndais aastais talundiomaniku isiklikkude vabaduste kitsendamises eraomandiõigust tunnustavas riigis, siis peatuksime selle juures veidi üksikasjalisemalt.

Saksa 1933. a. pärandtalude seaduse nurgakivideks on pärandtalu mõiste, oma talude suhtes piiratud õigustega talupojaseisus, sundusliku

üksikpärimise põhimõte ning erikohtute võrk pärandtaludesse puutuvate vaidluste ning mõningate teiste küsimuste lahendamiseks.

Pärandtaludeks arvatakse kõik talundid suurusega alla 125 ha, millel on vähemalt niipalju põldu, et keskmine pere võib seal saada küllaldase elatise. Tegelikult rakenduses loetakse pärandtaluks sobiva talundi suuruse alamääraks 7,5 ha. Pärandtalude päraldisteks, mis jagavad talundi saatust, loetakse talundi majandamiseks määratud elus ja eluta inventar, samuti eelmistelt põlvedelt päritud perekonnakirjad ning muud esemed, millel on perekonna kohta erilist mälestusväärtust.

Pärandtalude omaniku kutse- ning ühtlasi aunimeks on „talupoeg“ (Bauer). Muude nimetuste, nagu „talundiomanik“ (Gutsbesitzer) tarvitamine tema kohta on seadusega keelatud. Pärandtalude hulka mittearvatud talundite omanikke kutsutakse lihtsalt Landwirthideks. Talupoja nimetust võib pärandtalude omanik kanda ainult siis, kui ta on Saksa riigi kodanik, aarialane, auväärne (ehrbär) ja suuteline talu korraldajana ning kui ta oma teovõimes pole piiratud. Ei vasta ta neile tingimustele, siis võib ta kanda ainult Landwirthi nimetust, ehkki ta on pärandtalude omanik.

Omandiõigus pärandtalule on äärmiselt piiratud. Pärandtalude ei saa üldreeglina võõrandada ega kinnispandiga koormata. Seda võidakse teha vaid erilistel mõjuvatel põhjustel üksikpärimiskohtu (Anerbengericht) nõusolekul. Pärandtalude väljarentimine pikemaks ajaks on lubatav ainult erandlikult. Kui pärandtalude omanik talu korraldajana ei majanda või ei täida oma võlakohustusi, siis võidakse teda kas ajutiselt või jäädavalt kõrvaldada talupidamisest ning see üle anda tema abikaasale, tulevasele üksikpärilajale või koguni mõnele muule. Kõrvaldamise juhul kaotab pärandtalude omanik õiguse määrata testamendis talude pärijat. Seega on pärandtalude omanikul oma omandiõigusest talude järele jäänud peaaegu veel üksnes valitsemis- ning kasutamiseõigus. Ta on muudetud pärisperemehest riigirentnikuks.

Pärandtalude loetakse selle omaniku raudvaraks, millele ei saa pöörata sissenõuet rahaliste nõuete katteks. See on võimalik üksnes pärandtalude hulka mittekuuluva vara suhtes. Pärandtalude endiste võlgade, samuti ka uute laenu andmise korraldamiseks on asutatud eri-krediitasutus — Deutsche Rentenbank-Kreditanstalt.

Et pärandtalude võiks püsida võimalikult igavesest ajast igavesti ühe ning sama soo käes, selleks on Saksa 1933. a. pärandtalude seaduses leidnud täielikku rakendamist sundusliku üksikpärimise põhimõtte. Selle põhimõtte teostamiseks näeb kõnesolev seadus ette erilise üksikpärimisjärjestuse, kuhu ei ole võetud pärandaja üleelanud abikaasat ning kasulapsi, sest et need pole pärandajaga veresuguluses, ning kus meessoost eelistamiseks on pärandaja isa, vennad ning selle meessoost alanejad paigutatud pärandaja tütardest ettepoole.

Pärandtalude läheb selle omaniku surma korral tükeldamatult ühele pärijale, kes vastab talupoja kohta käivaile nõudeile. Esimeses järjekorras on pärandtalude üksikpärilajaks pärandaja üks poegadest, keda asendavad surma korral viimase pojad ja pojapojad; teises järjekorras — pärandaja isa; kolmandas järjekorras — üks pärandaja vendadest, keda asendavad surma korral viimase pojad ja pojapojad; neljandas järjekorras — päre-

daja üks tütardest, keda asendavad surma korral viimase pojad ja poja-  
pojad; viiendas järjekorras — pärandaja üks õdedest, keda asendavad  
surma korral viimase pojad ja pojapojad, ning kuuendas järjekorras —  
pärandaja naissoost alanejad ning nende alanejad, kuivõrd need ei  
kuulu juba neljandas järjekorras pärimisele kutsutute hulka. Kui võrdse  
õigusega pärijaid on mitu, näit. mitu poega, siis antakse eesõigus kas  
kõige vanemale või kõige nooremale neist, nii nagu on kohalik tava.  
Kohaliku tava puudumisel on eesõigus kõige nooremal. Kui üksikpärijal  
pärandtalu on juba, siis langeb ta üksikpärijate hulgast välja ning tema  
asemele astub see pärija, kes oleks kutsutud pärandtalu pärimisele, kui  
väljalangenu ei oleks elanud pärandaja surma ajal. Kui pärandajast jääb  
järele mitu pärandtalu, siis võivad pärijad pärimisele kutsumise järje-  
korras valida igatüks endale ainult ühe talu.

Pärandaja ei saa oma testamendis üksikpärimist kõrvaldada.  
Ta võib ainult piiratud ulatuses üksikpärimisjärjekorda muuta ning teha  
mõningaid muid väheulatuslikke korraldusi üksikpärijale. Üksnes  
pärandtalu hulka mittekuuluva vara ja sedagi ainult viimase selle osa  
kohta, mis jääb järele pärast talul lasuvate kohustuste täitmist, võib  
ta teha vabalt igasuguseid korraldusi surma juhuks. Nagu sellest  
nähtub, on pärandtalu omaniku testamendi tegemise vabadus sama äär-  
muslikult kitsendatud kui tema omandiõiguski talule. Ainult selleks  
juhuks on talle jäetud suurem vabadus talu üksikpärija isiku määra-  
miseks ning korralduste tegemiseks, kui ta talu oma järglasele üle annab  
juba oma eluajal. Kui ta testamendis võib talu pärijaks määrata ainult  
seaduses ettenähtud üksikpärija, kusjuures ta on oluliselt seotud seaduses  
ettenähtud üksikpärimisjärjestusega, siis talu üleandmisel oma  
eluajal võib ta oma järglaseks valida koguni üksikpärimisjärjestusse  
mittevõetud isiku. Seda küll ainult kaaluvatel põhjustel ning üksikpärimis-  
kohtu kinnitusel. Edasi võib ta sel juhul lepingulisel teel vabalt kindlaks  
määrata elatise suuruse, mis talu saaja peab andma temale, tema abi-  
kaasale ning lastele. Testamendis tehtud vastav korraldus on aga kehtiv  
üksnes niivõrd, kui see on kooskõlas talu kandejõuga. Et kiirendada  
põlvkondade vahetust pärandtaludes, selleks propageeritakse igati talu  
üleandmist omaniku eluajal ning selleks on ka seaduses ette nähtud eel-  
nimetatud soodustused.

Pärandaja üleelanud abikaasale ning lastele ei ole talu pärija kohus-  
tatud pärandtalust tegema mingisuguseid pärandiosade väljamaksmisi.  
Üleelanud abikaasale on õigus talust saada üksnes vajaduse pii-  
res „vanusosa“ (Altenteil), ja sedagi ainult niivõrd, kui abikaasa  
enda varast ei jätku tema täielikuks ülalpidamiseks. Seesugune vanusosa  
kuulub täitmisele mitte rahas, vaid natuuras. On üldiselt pruugiks, et  
üleelanud abikaasa saab tasuta ülalpidamise, korteri ja riietuse, mõõduka  
taskuraha, vanus- ja haiguspäevil ravi ja hoolitsuse ning surma korral  
seisuskohase matuse.

Mis puutub pärandaja lastesse, kes ei ole talu pärinud, siis  
on neil üksnes õigus oma täisealiseks saamiseni saada talust vastavat  
elalist ning kasvatust. Neile tuleb võimaldada mõne kutseoskuse õppimist  
vastavalt talu kandejõule. Iseseisvaks saamisel, millega võrdseks pee-  
takse naissoost alaneja abiellumist, tuleb neid varustada elu alustamiseks  
vajalikuga, nii nagu talu varad seda võimaldavad. Kui nad hiljem oma

süüta satuvad raskustesse, siis on neil vastava töö eest õigus pärandtalus saada pelgupaika (Heimatzuflucht).

Üksikpärимise asjus tekkivad vaidlused kuuluvad lahendamisele üksikpärимiskohtus (Änerbengericht). Nii otsustab see kohus, mille eesistujaks on kohtunik ja liikmeteks 2 talupoega, kas kinnistusüksus või selle üksikud osad tuleb üles võtta pärandtaludena, kas pärandtalu omanik võib kanda talupoja nimetust, kui suurel määral tuleb üleelanud abikaasale anda vanusosa ja lastele ülalpidamist ning neile iseseisva elu alustamiseks talust vara. Selle kohtu võimkonda kuulub loa andmine pärandtalu võõrandamiseks, tükeldamiseks ning asjaõigustega koormamiseks, pärandaja poolt surma korras tehtud mõningate korralduste kinnitamine jne. Üksikpärимiskohtu otsustele võidakse kaevata pärandtalukohtule (Erbhofgericht) ja viimase otsustele omakorda pärandtaluriigikohtule (Reichserbhofgericht).

Üksikpärимiskohtute ülesandeks on ka pärandtalude registri (Erbhöferolle) pidamine. Sellesse registrisse kannab üksikpärимiskohus ametikohuslikult omaniku soovile vaatamata kõik pärandtalud s. t. füüsiliste isikute ainuomandis olevad talundid suurusega 7,5—125 ha. Talundi pärandtalude registrisse võtmise kohta kantakse vastav märke kinnistusraamatusse talundi jaoks avatud ossa.

Oleme esitanud seega lühikese kokkuvõtte Saksa 1933. a. pärandtalude seadusest. Üksikasjalisema ülevaate ja analüüsi sama seaduse kohta võib asjast huvitatutele leida näit. dr. jur. Otto Wöhrmann'i populaarteaduslikust teosest: „Praktischer Wegweiser durch das Erbhofrecht“, Berlin, 1935, või dr. Heinrich Stoll'i põhjalikumast raamatust: „Deutsches Bauernrecht“, Tübingen, 1935.

Meilgi on kuuldavale tulnud hääli, kes soovivad meie talundite pärимisõiguse reformimisel eeskujuks võtta Saksa 1933. a. pärandtalude seaduse. Tundub, et seesuguste ettepanekute tegijad pole küllaldaselt arvestanud meie taluperemeeste töökspidamisi ning nende õiguslikke arusaamisi. Meie talupidaja tahab omas talundis olla täisperemees, mitte aga riigirentnik. Eks ole see tahe leidnud kindla ja selge väljenduse meie maareformi teostamisel, kus Maaseadusega loodud põlise rendi instituut ei saanudki jalgu alla, vaid pidi varsti pärast sündi suikuma igavesele unele. Iga õigusreformi teostamisel tuleb arvestada rahva töökspidamisi. Ei tehta seda, siis rajatakse reform savijalgadele, millel pole kauast püsi.

Nagu seda Saksa olude tundjad väidavad, ei olevat sealsed talupojad Reichserbhofgesetzi poolt loodud olukorraga sugugi rahul. Nii mõnelgi pool olevat seetõttu talupoegadel kadunud huvi talu paremale järjele tõstmiseks. Isegi saksa autorid kurdavad, et talupoeg olevat sageli lühinägelik ning ei suutvat mõista, et tema õiguste kitsendamine ei toimu mitte tema kiuste, vaid pärandtalu, talupoegade enda soo ja üldsuse huvides.

Selle puht-psühholoogilise mõjuteguri kõrval halvavat Saksamaal talundite intensiivset majandamist teatud määral ka talupoegade krediidivõime kokkusulamine. Ka selles on süüdi Saksa 1933. a. pärandtalude seadus, mis keelab sissenõude pööramise talundile ning ei luba talupojal teha hüpotekaarlaenu. Ometi on krediit tänapäeval olulise täht-

susega mitte üksnes kaubanduses ja tööstuses, vaid ka põllunduses. Saksa seadus küsimuse seesuguse lahendamiseks on osutunud kahe-teraga mõõgaks, mille üks tera on küll kõrvaldanud talundite ülevõlastumise ohu, kuid mille teine tera on samalaadsest läbi löiganud talundi majandamist elustavad krediidisooned.

Küllalt põhjust on kahelda ka selles, kuivõrd otstarbekalt ning õiglaselt on Saksa 1933. a. pärandtalude seadus lahendanud pärandist osasaamise õiguse probleemi pärandaja üleelanud abikaasa ning talundit mittepärinud laste suhtes. Et see lahendus on võrdlemisi ebaõiglane pärandaja üleelanud abikaasa suhtes, seda tunnustavad isegi mõningad saksa autorid. Mis aga puutub talundit mittepärinud laste osasaamise õigusse pärandist, siis see oma suhtelise minimaalsuse tõttu võib küll kaasa mõjuda selleks, et vanemad, kellele kõik nende lapsed on samavõrra armsad, hakkavad talu mittesajaile lastele talust kraami n. ö. „põlle all“ välja kandma. Pärandist minimaalse osasaamise õigus vähendab kahtlemata ka nende laste taht talus innukalt kaasa töötada. Ta aitab kaasa linnastumisele ning uue rahulolematu proletariaadi tekkimisele.

Eesöeldust peaks järelduma, et Saksa 1933. a. pärandtalude seaduse põhimõtted ei võiks meil talundite pärimisõiguse eelseisva reformi teostamisel üldse rakendamisele tulla. Küll aga võiksid meile sel puhul mõningat eeskju pakkuda need seadusandlused, kus talundite pärimisõigus pole rajatud ei liberaal-individualistlikule ega ka mitte etatistlik-autoritaraalsele põhimõttele, vaid kus selle probleemi lahendamisel on osatud nende kahe äärmusse kalduva põhimõtte vahel leida teatud kesktee. Siia gruppi kuuluvad Helveetsia, Ungari, Norra, end. Austria, end. Tšehhoslovakkia jmt. Üksikasjalise ülevaate ning hinnangu nende maade talundite pärimisõiguse kohta annab Max Sering'i ja Constantin v. Dietze poolt toimetatud kolmeköiteline koguteos: „Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes in der Nachkriegszeit“, München u. Leipzig, 1930. Siinkohal esitaksime vaid üldjoonelise iseloomustuse talundiomaniku õigusliku seisundi ning talundite pärimisõiguse kohta neis mais.

Selle keskgrupi mais on talundiomaniku käsutusõigus oma talundi suhtes peaaegu täiesti piiramata. Talle pole keelatud talundit võõrandada, seaduses ettenähtud piirideni tükeldada ja hüpotekaarvõlgadega ning muude piiratud asjaõigustega, nagu servituutidega, realkoormatistega jt. koormata. Talundi võõrandamise korral on talundiomaniku lähematel sugulastel mitmel maal ostu-eesõigus või teatud aja jooksul (Norras näit. 5 a. kestel) tagasiostuõigus, ja seda mõnel pool teatud asutiste, näit. kohtu poolt määratud paraja hinnaga. Mõnel maal on küll teatud ulatuses piiratud võlgade tegemist talundi pantimisega. Nii võidakse näit. Helveetsias maa-kinnistusüksusi koormata kinnisvõlga summami, mis saadakse krundi  $\frac{2}{3}$  saagiväärtuse ning hoonete  $\frac{1}{2}$  ehitusväärtuse liitmisega.

Samuti on neis mais talundiomaniku testamendi tegemise vabadus üldiselt kitsendamata. Talundiomanik võib oma viimases tahteavalduses vabalt määrata talundi pärija ning teha muid korraldusi surma korraks. Mõnes neist maist, näit. Lätis, on juhtudeks, kui talundiomanik sureb tegemata oma surma korraks korraldusi, ette nähtud erijär-

jekord talundi seadusjärgseks pärimiseks. Kõigis neis mais lubatakse talundi reaalset jagamist kaaspärijate vahel, kuid seda tingimusel, et uued üksused oleksid elujõulised, s. t. et keskmine pere võiks sealt saada küllaldast elatist, või et need üksused oma suuruselt ei oleks seaduses ettenähtud alammäärast vähemad.

Et ära hoida talundi pärija sattumist rasketesse pärandivõlgadesse, selleks soodustatakse neid kas talundi üleminekuväärtuse madalama hindamisega, mistõttu kaaspärijatele väljamakstavad osad muutuvad vähemaks, või kaaspärijatele minevate väljamaksude ajatamisega või mõlema vahendi samaaegse rakendamisega.

Seesugusele keskteele on asunud Soome 1935. a. seaduseelnõu pärandi jagamise kohta juhtudel, kui pärandisse kuulub talund, samuti ka Eesti Tsiviilseadustiku eelnõu, mis pärandi jagamise osas sisaldab mõningaid erieeskirju põllumajanduslike kinnisvarade jaoks. Nende erieeskirjade redigeerimisel on peamiseks eeskujuks olnud Helveetsia tsiviilseadustiku vastavad normid, kusjuures on ka silmas peetud Eesti tegelikku olustikku ning selle vajadusi.

### III.

#### TALUNDITE ÜLEMINEK PÄRIJA OMANDISSE.

Tulevases talundite pärimise seaduses tuleks kõigepealt ära määrata talundi ja selle juurde kuuluvate päraldiste mõiste. Talunditeks selle seaduse mõttes võiks lugeda kõiki kinnisvarasid suurusega üle 5 ha, mida kasutatakse peamiselt põllumajanduslikuks otstarbeks. Kas teatud kinnisvara kasutatakse peamiselt põllumajanduslikuks otstarbeks, selle küsimuse otsustamine on eriti raske maal asetsevate käsitöö- ja eluasemekruntide suhtes, seepärast näib otstarbekohasem olevat jätta üksused alla 5 ha selle seaduse alt välja. Sellega hoitaks ära paljude asjatute protsesside tekkimine.

Balti eraseaduse järgi loetakse talundi päraldisteks selle talundi majandamiseks vajalik väetis ning õlgede ja loomatoidu tagavara, mitte aga talundis olev elus ja eluta inventar. Nagu seda prof. J. Uluots õieti väidab, on see eeskiri „eeskätt seletatav ajalooliselt selle ajaga, kus mõisad hariti ning hoiti korras talupidajate ehitus-, teo- ja veokohustustega. Praegusaja agrarikaarite tegevus pole mõeldav ilma vastava inventarita; käitiste üleminek ilma vastava inventarita ja maatükil saadud väetiseta tähendaks ühtlasi senise käitise purunemist ning uue alustamist, mis üldreeglina rahvamajanduslikult pole soovitatav nähe. Selles suhtes olid rahvamajanduslikult otstarbekohasemad talurahvaseaduste eeskirjad nn. raudvara kohta, olgugi et need eeskirjad olid eeskätt tingitud omaaegseist erikaalutlusist“ (vt. Seletuskiri Tsiviilseadustiku 1936. a. eelnõu juurde, lk. 19). Neil kaalutlustel ning silmas pidades ühtlasi välismaade eeskujusid on Tsiviilseadustiku eelnõus põllumajandusliku maatüki päraldisteks loetud selle maatüki majandamiseks määratud põllumajanduslikud tööriistad, masinad ja loomad, maatüki saadused, kuivõrd need on vajalikud majandamise jätkamiseks sama-

suguste saaduste saamise ajani, samuti ka talundis saadud ja seal olev väetis. Samasugune eeskiri tuleks paigutada ka talundite pärimise seadusse, sest viimase valmimist ning jõustumist on oodata enne Tsiviilseadustiku eelnõu seaduseks saamist.

Edasi tuleks tulevases talundite pärimise seaduses lahendada talundite tükeldamise küsimus talundi üleminekul pärimise teel. Nii Balti eraseaduse kui ka Tsiviilseadustiku eelnõu järgi võib pärandi hulka kuuluvat talundit pärandi jaotamisel tükeldada, kuivõrd see ei käi vastu kinnisomandite tükeldamise kohta käivatele eeskirjadele. Need eeskirjad sisalduvad Maomandite kaitse seaduses, mille muutmise küsimus on praegu arutamisel Riigivolikogus. Selle seaduse järgi tema praegukehtivas redaktsioonis voidakse kinnistusüksusest eraldada maa-alasid ainult juhul, kui eraldamise tagajärjel tükeldatava kinnistusüksuse suurus ei lange alla 20 ha. 20 ha suurusest ja väiksematest kinnistusüksustest maa-alasid üldreeglina eraldada üldse ei lubata. Kinnistusüksustest eraldamise teel loodavate uute kinnistusüksuste suurus peab olema vähemalt 10 ha. Peale selle on kehtiva seaduse järgi lubatud üle 20 ha suurusest kinnistusüksusest piiramata arvul eraldada üksusi suurusega kuni  $1/2$  ha. Vabariigi Valitsuse poolt Riigivolikogule esitatud Maomandite kaitse seaduse muutmise seadus taotleb kuni  $1/2$  ha suuruste uute üksuste loomise piiramist, lubades igast üle 20 ha suurusest kinnistusüksusest üldreeglina eraldada ainult ühe maatüki kuni  $1/2$  ha suuruses. Sellega tahetakse piir panna talundite tükeldamisele ehituskruntideks, milline nähtus on hakanud viimasel ajal küllalt ulatuslikult levima eriti linnade, alevikkude ja raudteejaamade ümbruses.

Tulevane talundite pärimise seadus võiks talundite tükeldamise küsimuses üldiselt jääda Balti eraseaduse seisukohale. Ei näi olevat praktilist vajadust keelata talundite jagamist natuuras pärijate vahel, kui uued üksused saavad elujõulised. Kui suur peab talund selleks vähemalt olema, selle määrab Maomandite kaitse seadus. Näib siiski, et selle seaduse poolt määratud piire tuleks meie maa-majapidamiste elujõulisemaks muutmise huvides pärimise juhul veel enam koomale tõmmata. Pärandi hulka kuuluvat talundit, mida endale soovivad saada mitu pärimisele kutsutud pärijat, võiks pärandi jagamisel lubada tükeldada nende nõudel ainult siis, kui see ei ole vastukäiv mitte üksnes kinnisvarade tükeldamise kohta käivatele seadustele, vaid ka pärandaja sellekohasele korraldusele, ja kui hoonetega talundiosa oma suuruselt võimaldab talundi hoonete põllumajanduslikult otstarbekat kasutamist. Suur osa talundi koguväärtusest langeb hoonete arvele. Kui hoonetega talundiosa ei võimaldaks sellel leiduvate hoonete „täie koormatusega“ kasutamist, siis oleks see rahvamajanduslikult kahjulik. Uus üksus ei suudaks neid hooneid korras hoida: nad laguneksid ning muutuksid osaliselt varsti varemeiks. Eks ole seda kujukalt näidanud mõisahooned, mis maareformi teostamisel läksid mõisast mitu korda väiksemale asundustalule.

Kolmandaks küsimuseks, mis nõuab lahendamist tulevases talundite pärimise seaduses, on talundi pärimiseks õigustatud isikute järjekord. Pärandaja testamendi tegemise vabadust ei tuleks piirata. Meil peab olema usaldust oma taluperemeeste vastu. Kui taluperemees on endale ise järglase määranud, siis on see isik kõigi eelduste kohaselt ka kõige kohasem talundi pidajaks. Edasi võiks ja tulekski respektierida

ka pärijate endi omavahelist kokkulepet selle kohta, kes neist peab talundi saama. Kui aga pärandi hulka kuuluvad talundid, mille saajat pole pärandaja määranud ning mida ei või või pärijate poolt ei taheta tükel-dada, tahab endale saada mitu pärimisele kutsutud pärijat ja need oma-vahel ise kokku ei lepi selle kohta, kes neist peab selle talundi saama, siis peaks kohus pärandi jagamisel talundi määrama ühele neist, silmas pidades tulevases talundite pärimise seaduses ettenähtud järjekorda.

Seaduses ettenähtud pärijate järjekord võiks olla järgmine. Esi-meses järjekorras peaks olema õigus talundit endale saada talundi tegelikuks pidajaks kõlblikul pärijal, kes ise või kelle abikaasa ei oma juba talundit suurusega vähemalt 20 ha või kes ei saa kehtvalt täie-likku ülalpidamist mõnest muust elukutsest kui põlluharimisest. Teises järjekorras peaks see õigus olema talundi tegelikuks pidajaks kõlb-likul pärijal, kes ise või kelle abikaasa omab juba talundit suurusega vähemalt 20 ha või kes saab kehtvalt täielikku ülalpidamist mõnest muust elukutsest kui põlluharimisest. Esimese ja teise järjekorra pärijate jaoks püstitatud nõuetele mittevastavail pärijail võiks talundi saamiseks olla õigus kolmandas järjekorras. Kui võrdse õigusega pärijaid on mitu, näit. mitu esimesse järjekorda kuuluvat pärijat, siis tuleks talund anda sellele, kellel on rohkem lapsi, ja kui seesugust ei leidu, siis sellele, kes kaaspärijatele nende osad kohe või kõige rutemini välja maksab. Põlvkondade vahetuse kiirendamiseks talundis tuleks pärija lihastele lastele anda eesõigus pärandaja üleelanud abikaasa ees. Kui aga talund kuulus üksnes pärandaja ja pärimisele kutsutud pärija kaasomandisse või ühisvarasse, siis peaks sel pärijal olema eesõigus kõigi teiste kaas-pärijate ees. Nagu esitatud järjekorrast nähtub, on selles talundi saami-seks eesõigus antud neile, kes on talundi tegelikeks pidajaks kõlblikud, kusjuures võrdsete eelduste juures on eelistatud neid, kel rohkem lapsi. Nende põhimõtete rakendamine tegelikus elus peaks küll kindlasti kaasa aitama meie talundite elujõulisuse ning tootmisvõime tõstmisele.

Edasi tuleks tulevases talundite pärimise seaduses ette näha eeskir-jad, mis normiksid talundi ning nende juurde kuuluvate päraldiste väärtuse hindamist sel juhul, kui pärijad selle väärtuse kohta pärandi jagamisel ise kokku ei lepi. Seaduses tuleks selles küsimuses kõigepealt ette näha, et talund tuleb hinnata koos tema juurde kuuluvate põllumajanduslikuks otstarbeks kasutatavate hoonete ning päraldistega. Järelikult tööstuse või äri all olevad ehitised, samuti väljääürimiseks kasutatavad suvimajad tuleks hinnata eraldi.

Talundi väärtuseks pärandi jagamisel ei võiks lugeda seda summat, mida talundi eest võidakse saada hindamise ajal vabal müügil. Seesugune hindamine, mis on küll kasutamisel praegukehtivate seaduste järgi, viib väga sageli talundi pärija raskustesse kaaspärijate osade välja-maksmisel. Mida kõrgemalt on hinnatud talund, seda suuremad on ka pärandiosade arvel toimuvad väljamaksud. Arvestades meie talundite tasuvust ning üldist kandevõimet näib olevat paratamatu lugeda talundi väärtuseks pärandi jagamisel  $\frac{2}{3}$  sellest summast, mida talundi eest võidakse saada hindamise ajal vabal müügil. Nii tuleks 9000-kroonise talu pärijal oma kahele kaaspärijale, kui nad kõik pärivad võrdsetes osades, talundist välja maksta kokku 4000 kr.

Talundi väärtuse sellest osast, mille võrra talund on läinud üle pärijale alla vabamüügihinna, ei võiks kuuluda rahuldamisele teistele kaaspärijatele väljamakstavad pärandiosad, samuti legaadid, sihtkäsutised ja sihtmäärangud. Kui talundisaaja poolt päritud vara hindamisaekest üleminekväärtusest ei peaks jätkuma pärast pärandaja võlgade mahaarvutamist kaaspärijate pärandiosade väljamaksmiseks ning legaatide, sihtkäsutiste ja sihtmäärangute täitmiseks, siis tuleks kõiki neid selleks otstarbeks vastavalt nende väärtusele kärpida.

Talundi saaja seisukorra kergendamiseks tuleks veel ette näha seadusega kaaspärijatele minevate väljamaksete ajatamine. See võiks toimuda järgmiselt. Kui talundi saab pärija, kes ei suuda kaaspärijatele tema poolt väljamaksmisele kuuluvaid osasid kohe tasuda, siis määrab kohus tema palvel olude kohaselt nende osade väljamaksmise tähtajad, mis ei tohiks ületada kümnet aastat arvates pärandi jagamisest. Ühtlasi tuleks lubada kinnistada talundile kaaspärijate nõudel kohtumääruse järgi need osad hüpoteegivõlana. Selle talundi pealt ei peaks talundi saaja maksuma üle 4% aastas. Ajatatud väljamakse peaks talundi saajal olema õigus poole aasta jooksul, arvates pärandi jagamisest, tasuda vastavate Eesti Maapanga poolt selleks otstarbeks väljastavate eriseeria 4%-liste pantlehtedega.

Et aga talundi pärija oma soodustatud olukorda kurjasti ei kasutaks, selleks tuleks kaaspärijatele anda õigus nõuda oma pärandiosade täendamist vastavalt talundi vabamüügihinnale pärandi jagamise ajal, kui pärija peaks talundi ära müüma enne 10 aasta möödumist arvates pärandi jagamisest. Selle nõudeõiguse tagamiseks tuleks lubada kinnistada talundite kaaspärijate kasuks nende nõudel vastava kohtumääruse alusel tulevase nõude tagamise märges.

Tulevane talundite pärimise seadus, kus leiduksid eespool soovitatud eeskirjad talundite hindamise ja pärandiosade väljamaksmise ajatamise kohta, peaks tunduvalt kergendama talundi pärija seisukorda ning küllaldaselt kaitsma teda raskustesse sattumise eest pärandivõlgade tõttu. See omakorda peaks oluliselt kaasa aitama talundite pärandivõlgade koormuse vähenemisele ja talundite elujõulisuse ning tootmisvõime tõusule.

#### IV.

### TALUNDI ÜLEMINEK TULEVASE PÄRIJA KASUTUSVALDUSSE.

Eespool märkisime, et põlvkondade vahetuse kiirendamiseks talundis võiks kaasa aidata tulevase pärija kasutusvalduse instituudi sisetoomine meie õigussüsteemi. Enne selle lähemale vaatlemisele asumist olgu juba ette tähendatud, et tulevase pärija kasutusvaldus pole midagi muud kui tavaline kasutusvaldus mõningate muudatuste ning täiendustega.

Kasutusvaldus (*usufructus, Nieszbrauch, pravo polzovanija*) teatavasti koormab võõrast eset sel viisil, et isik, kelle kasuks ta seatud, on õigustatud kasutusvalduse kestel endale saama kõik viljad ja tulud, mida kasutusvalduse ese võib selle kasutajale anda.

Et tulevase pärija kasutusvalduse instituudi eesmärgiks on kiirendada põlvkondade vahetust talundis, siis võiksid siin kasutusvaldajatena

kõne alla tulla talundiomaniku alanejad, s. t. tema lapsed ning lapselapsed. Seesuguse kasutusvalduse õiguslikuks aluseks võiks kõigepealt olla sellekohane vabatahtlik kokkulepe, mis on sõlmitud talundiomaniku ja tema alaneja vahel. Tuleb aga arvata, et kui tulevase pärija kasutusvalduse õiguslikuks aluseks peaks jääma üksnes vabatahtlik kokkulepe, siis see instituut talundiomanike võimaliku vastuseisu tõttu ei suudaks leida kuigi suurt levikut tegelikus elus. Kui aga seda siiski soovitakse saavutada, siis tuleks talundiomaniku alanejale, kes on vähemalt 30-aastane ning igati kõlvuline talundi majandajaks, anda seadusega õigus nõuda talundi üleandmist tema kasutusvaldusse. Seda õigust võiks alaneja kasutada mitte igal juhul, vaid ainult siis, kui talundiomanik on vähemalt 70 aastat vana või kui talundiomanik kestva haiguse, kehalise või vaimse vea või mõne muu samaväärse põhjuse tõttu ei saa talundit korrapäraselt majandada, olgugi et ta pole saanud veel 70-aastaseks.

Kui talundit soovivad enda kasutusvaldusse saada mitu talundiomaniku alanejat, siis tuleks talund anda kasutusvaldusse sellele neist, kelle määrab talundiomanik. Kui aga talundiomanik ei määra kasutusvaldajaks kedagi neist, siis peaksid eesõiguse määramisel vastavalt kohaldamisele tulema samad eeskirjad, mis määravad eesõiguse järjekorda talundi saamiseks pärimisele kutsutud isikute vahel pärandi jagamisel.

Tulevase pärija kasutusvaldus peaks olema kehtiv ka ilma kinnistusraamatusse sissekandmiseta nende kolmandate isikute suhtes, kes seesuguse kasutusvalduse olemasolust teavad või raske hooletuse tõttu ei tea. Sissekandmisega kinnistusraamatusse peaks ka seesugune kasutusvaldus omandama kehtivuse igäihe suhtes.

Ehkki tavaline kasutusvaldus ise ei ole üleantav, võib kasutusvaldaja siiski selle teostamist teisele edasi anda. Nii ei ole tavalisele kasutusvaldajale keelatud tema kasutusvalduses oleva talundi väljarentimine. Tulevase pärija kasutusvalduse juures ei tohiks aga olla üleantav ei kasutusvaldus ise ega ka mitte selle teostamine. Kasutusvaldaja peaks siin ise talundit majandama.

Tulevase pärija kasutusvalduse juures peaksid kasutusvaldaja õigused ja kohused üldreeglina olema samased nagu tavalisegi kasutusvalduse juures. Nii tuleb kasutusvaldajal siingi talundi kasutusvaldust teostada korrapärase majandamise kohaselt ning heaperemeheliku hoolega. Ta võib teostada talundi uuendusi ja maaparandusi, teha hoonetele juurdeehitisi ning püstitada koguni uusi ehitisi, kui aga sellega ei muudeta tunduvalt talundi senist olemust ning talundi senist majanduslikku ülesannet. Kui talundil on mets, kivimurd, liivaauk või mõni muu säärane kasutus-ese, siis võib ta neid kasutada selles ulatuses, kuivõrd see on vajalik talundi korrapäraseks majandamiseks. Ta on kohustatud talundi hooneid ning inventari korras hoidma. Tal tuleb talundi inventaris asendada korrapärasest majandamisest tingitud asjade vähenemine ning eraldamine. Ta peab hoolitsema, et hobuste ja kariloomade arv ei väheneks. Talundit ei saa ta koormata hüpoteekidega ega muude asjaõiguslike koormatistega, nagu servituutidega, reaalkoormatistega jt. Samuti ei saa talundile ja selle inventarile pöörata sisse-

nõuet tema võlgade katteks. Saades endale kõik kasutusvalduses oleva talundi viljad ja muud tulud, on ta ka kohustatud võrdeliselt oma õigustuse kestusega kandma kõik talundil lasuvad maksud ja muud kohustused, õiendama realkoormatiste andamid ning nende kapitaalvõlgade intresse, millede tasumise tagamiseks on talund panditud. Tuleks ette näha, et nende kasutusvaldajal lasuvate kohuste täitmist ei saa nõuda talundiomanikult.

Nagu tavalise nii ka tulevase pärija kasutusvalduse juures kaotaks talundiomanik talundi üleminekuaga kasutusvaldusse selle talundi suhtes valitsemis- ning kasutusõiguse, sest et need mõlemad õigused lähevad üle kasutusvaldajale. Erandina tavalisest kasutusvaldusest peaks talundiomanikule tulevase pärija kasutusvalduse juures jääma kontrolli õigus kasutusvaldaja üle selles mõttes, et tal peaks olema õigus nõuda kasutusvalduse kohest lõpetamist, kui kasutusvaldaja oluliselt rikub kasutusvalduse kohta käivaid eeskirju, s. t. kui ta ei majanda talundit heaperemeheliku hoolega, kui ta ei õienda korralikult talundil lasuvaid makse ning kohustusi, jne.

Tavalise kasutusvalduse juures säilib talundiomanikul täielikult omanikuline käsutusõigus. Nii pole tal keelatud kasutusvaldusse antud talundit võõrandada ega seda koormata hüpoteekidega ning teiste piiratud asjaõigustega. Kuid need hiljem seatud õigused ei saa mingil viisil kitsendada kasutusvaldajale kuuluvaid õigusi. Tulevase pärija kasutusvalduse juures tuleks aga omanikulist käsutusõigust tunduvalt piirata, ja seda nimelt järgmistel kaalutlustel.

Tulevase pärija kasutusvalduse instituut selleks, et ta suudaks täita temale pandavaid lootusi, peaks olema konstrueeritud nii, et talundiomaniku surma korral läheks talund talundiomaniku sellele alanejale, kelle kasutusvalduses ta oli talundiomaniku surma ajal. Seepärast tuleks ka ette näha, et talundiomaniku viimses tahtevalduses tehtud korraldus, millega talundi pärijaks on määratud keegi teine, tunnustatakse kasutusvaldaja nõudel tühiseks. Talundiomaniku pärandi jaotamisel tuleks talundi väärtusest arvutada kasutusvaldaja kasu maha kasutusvalduse kestuse ajal tekkinud kasulik juurdekasv, mis on tingitud kasutusvaldaja poolt tehtud kasulikkudest kuludest. Need eeskirjad tagaksid kasutusvaldajale kindlustunde, et talund läheb sel juhul, kui ta teda korralikult majandab, pärast talundiomaniku surma tema omandisse. Ta muutuks siis talundi kasutusvaldajast selle täisperemeheks. See kõik peaks õhutama teda talundi korralikumale majandamisele ning uuenduste ja maaparanduste teostamisele talundis. Ilmne on, et selle tagajärjel võiks ja peakski talundi elujõulisus ning tootmisvõime tõusma.

Selleks aga, et kasutusvaldaja võiks talundiomaniku surma korral saada talundi täisperemeheks ka tegelikult, on paratamatult vajalik piirata talundiomaniku omanikulist käsutusõigust tulevase pärija kasutusvalduse juures selle kestuseks. Kõigepealt tuleks ette näha, et talundi kasutusvalduses oleku ajal ei võiks talundiomanik talundit võõrandada. Oleks see lubatud, siis läheks talund pärast talundiomaniku surma, mis ajaks peaks lõppema tulevase pärija kasutusvaldus, sellele isikule, kes on talundi selle omanikult omandanud sel ajal, kui talund oli tulevase pärija kasutusvalduses. Edasi tuleks

kitsendada talundiomaniku õigust talundit koormata. Talundit kinnispandiga ja muude asjaõigustega koormata talundi kasutusvalduse oleku ajal võiks ta ainult talundi kasutusvaldaja nõusolekul. Oleks see kitsendamatult lubatud, siis langeks talund kasutusvaldajale pärimisel kätte ülevõlastatult. Seda eriti neil juhtudel, kui talund on läinud tulevase pärija kasutusvaldusse mitte vabatahtliku kokkuleppe alusel, vaid alaneja poolt esitatud vastava nõude tõttu. Samal põhjusel tuleks ette näha, et talundiomaniku poolt talundi kasutusvalduses oleku ajal tehtud isiklikkude võlgade eest talund ei vastuta.

Talundi minekuga tulevase pärija kasutusvaldusse kaotaks talundiomanik enda ja oma pere ülalpidamisallika, ja seda koguni täielikult, kui tal peale talundi pole muud vara. Seepärast on päris loomulik, et talundiomaniku ja tema pere ülalpidamiskohus läheks sel juhul üle kasutusvaldajale, kes saab endale nende ülalpidamisallikaks olnud talundi kõik viljad ning muud tulud. Ülalpidamiskohuse suuruse määramine peaks talundiomaniku ja kasutusvaldaja vahel üldreeglina toimuma vabatahtliku kokkuleppega. Kui nad aga selle kohta kokkuleppele ei jõua, siis peaks talundiomanikul olema õigus kasutusvaldajalt nõuda tasuta korterit koos kütte ja valgustusega ning ülalpidamiseks aastas  $\frac{3}{4}$  summast, mida võidakse rendimaksu näol saada talundi väljarentimisel koos inventariga. Sellest summast peaks kasutusvaldajal olema õigus kinni pidada talundil lasuvate maksude ja koormatiste arvel tema poolt väljamakstud summad.

Võib juhtuda, et talundiomaniku alaneja, kellele talund on läinud talundiomaniku elu ajal kasutusvaldusse, sureb enne talundiomaniku. Sel juhul lõpeb kasutusvaldus ning talund koos päraldistega läheb tagasi talundiomaniku kätte, olgu siis et mõni tema elusolevaist alanejaist, kes on vähemalt 30-aastane ning igati kõlblik talundi majandajaks, tahab seda talundit saada enda kasutusvaldusse. Surnud alaneja pärijatele tuleks tasuda talundi väärtuse see juurdekasv, mis on tekkinud poja poolt tehtud kasulikkudest kuludest.

Ehkki talundiomaniku õigused oma talundi kohta sel ajal, kui talund on tulevase pärija kasutusvalduses, on peaaegu täiesti piiratud, näib siiski, et kõnesolev instituut peaks küllaldaselt kaitsma tema otseseid huve. Tema vanuspäevad on kindlustatud. Tal on õigus teostada kontrolli talundi tulevase pärija poolt toimuva talundi majandamise üle. Ei täida tulevane pärija korralikult ülalpidamise andmise kohuseid tema vastu, ei majanda ta talundit heaperemeheliku hoolega, ei õienda ta talundil lasuvaid makse ning muid koormatise, — kõigil neil juhtudel võib talundiomanik nõuda talundi tagasiandmist enda kätte. Tulevasele pärijale on aga kasutusvalduse aeg nagu eelkooliks ning ühtlasi prooviajaks täisperemeheks saamisele. Ta ei saa kohe talundiomanikuks, vaid peab enne talundi korraliku majandamisega tõendama, et ta on igati sobiv ning kõlblik talundi täisperemehe vastutusrikkaid ülesandeid täitma. Oma katseajal ei saa ta talundit võõrandada ega hüpoteekide ning teiste asjaõigustega koormata. Tema võlgade katteks ei saa pöörata sissenõuet talundile ega selle päraldistele. Nii on ka sellest küljest talundiomaniku õigused talundile igati kaitsud. Seetõttu aga, et heaperemehelikule kasutusvaldajale on seadusega kindlustatud talundi täispereme-

meheks saamise õigus talundiomaniku surma korral, peaks kasutusvaldaja olema küllaldaselt huvitatud talundi korralikust majandamisest ning selle tootmisvõime tõstmisest. Tal on tunne, et see töö, mis ta talundi paremale järjele tõstmiseks teeb, pole asjata tehtud.

Seni on talundiomanikud võinud kasutada talundi eluarengel ülendamisel oma huvide kaitseks üksnes reaalkoormatise instituudi kaasabi. Reaalkoormatis (*Reallast, pozemelnaja povinnost*) teatavasti koormab talundit sel viisil, et sellele, kelle kasuks ta seatud, peab õienatama korduvaid andmeid talundist rahas, natuuras või tegudes. Talundiomanikul, kes on talundi üle andnud oma poja omandisse ning enda kasuks seadnud reaalkoormatise, pole mingit kontrollõigust poja tegevuse üle talundi majandamisel. Poeg on sel juhul täisperemees, kes võib talundiga teha, mis ta soovib. Kuigi isa on lasknud kinnistusregistrisse sisse kanda märkme, mis keelab talundi võõrandamist ning koormamist ilma tema nõusolekuta, siis see mäрге ometi ei kaitse talundit poja vekslivõlgade tagamiseks sissekantavate kohtulikkude hüpoteekide eest, missugused võlad võivad viia talundi oksjonihäämri alla. Ükski neist pahedest ei saa ilmnedä tulevase pärija kasutusvalduse instituudi rakendamisel. Seepärast ei võiks kahtlust olla tulevase pärija kasutusvalduse instituudi otstarbekuses ning elujõulisuses. Ta kaitseb küllaldaselt nii talundiomaniku kui ka tulevase pärija huve. Ta hoiab talundeid laostumise eest ning võib kaasa aidata nende tootmisvõime tõusule. Ta võib osutada seega hinnatava teene meie rahvamajandusele ning meie riigile.

*Valter Nõges.*

Exhib. no 17, Tart.

A-1

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.