

Prof. E. Tõnisson
rektor
M. N. N.
E. N. N.

Diplomitöö
473544

Mtr. nr. 16444.

7. II. 42.

B O R I S P Ä R L I

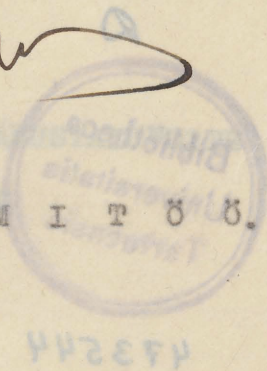
E. V.
KIRJUTUSKONNAST
ÕIGUSTEADUSKONNAST

7. veebruar 42
49

Arvestan diplomitööna
9. II. 42

[Handwritten signature]

D I P L O M I T Ö Ö .



1-B
7.075.

Õigusteaduskonnas

1942.a.

kojeldud teiste-koos
12. II. 1942

Diplomitöö
473544

L Ü H E N D I D.

- E H R V. = Erbhofrechtsverordnung vom 21. Dezember 1936.
E H V F O. = Erbhofverfahrensordnung vom 21. Dezember 1936.
R E Ges. = Reichserbhofgesetz vom 29. September 1935.

ÜLEVAADE SAKSA PÄRUSTALUNDITE

SEADUSEST

L Ü H E N D I D.

E H R V. = Erbhofrechtsverordnung vom 21. Dezember 1936.

E H V F O. = Erbhofverfahrensordnung vom 21. Dezember 1936.

R E Ges. = Reichserbhofgesetz vom 29. September 1933.

1. peatükk. Saksa pürustalundite seadus talundite pürustusõiguse ajaloolise arengu tulemusena.

- 1. Saksa pärimisõigus ja selle mõju maaomanusele.
- 2. Talundite pärimisõiguse areng 19. sajandil.
- 3. Saksa pürustalundite seaduse õiguspoliitilisi aluseid ja tähtsamaid põhimõtteid.

2. peatükk. P ü r u s t a l u n d.

- 4. Mõiste.
- 5. Kasutamisiis.
- 6. Suurus. Majaõnnumiskoht.
- 7. Aitnumarid. Renditamine.
- 8. Teke.
- 9. Abi-(võrval-), kaksik- ja segakütid.

3. peatükk. P a l u n i k.

- 10. Mõiste.
- 11. Saksa kodakondsus.
- 12. Saksa- ja selle sugulusverellus.
- 13. Teoõigus ja võime talundit korraldada.
- 14. Mõiste.
- 15. Talundite võime kaotamise tagajärjed.
- 16. Kõrvalõnnumite kasutatud talund on pürustalund.

4. peatükk. P ü r u s t a l u n d i k o o s t i s o s a d.

- 17. Mõiste.
- 18. Püraldis.
- 19. Õigused ja võimed.

5. peatükk. P ü r u s t a l u n d i o m a n i k u k a s u t a m i s õ i g u s e k i t s e s e a d.

- 20. Pürustalundi maaõnnumi võrvalõnnumite.
- 21. Pürustalundi ülemine talundi omaniku poolt tema selispärijale.

- 22. Pärustalundi maaomandi koormamine.
- 23. Kõustamine pärustalundi päraldise, tema koostisse kuuluvate õiguste, nõuete ja pärustalundi kruntidel lasuvate omaniku kinnikuvõlgade üle.
- 24. Pärustalundi või tema osade renditamine.
- 25. Mitme pärustalundi kõustamine pärustalundi jaotamisega.

S I S U K O R D.

Lühendid.

- 1. peatükk. Saksa pärustalundite seadus talundite pärandusõiguse ajaloolise arengu tulemusena.

- § 1. Saksa pärimisõigus ja selle mõju maaomandusele.
- § 2. Talundite pärimisõiguse areng 19. sajandil.
- § 3. Saksa pärustalundite seaduse õiguspoliitilisi aluseid ja tähtsamaid põhimõtteid.

- 2. peatükk. P ä r u s t a l u n d.

- § 4. Mõiste.
- § 5. Kasutamiskiis.
- § 6. Suurus. Majandamiskoht.
- § 7. Airuomand. Renditamine.
- § 8. Teke.
- § 9. Abi-(kõrval-), kaksik- ja segakäitis.

- 3. peatükk. T a l u n i k.

- § 10. Mõiste.
- § 11. Saksa kodakondsus.
- § 12. Saksa- ja selle sugulusverelisus.
- § 13. Teovõime ja võime talundit korralikult majandada.
- § 14. Augus.
- § 15. Talunikuvõime kaotamise tagajärjed.
- § 16. Kindlaksmääramine kas antud talund on pärustalund.

- 4. peatükk. P ä r u s t a l u n d i k o o s t i s o s a d.

- § 17. Maaomand.
- § 18. Päraldis.
- § 19. Õigused ja nõuded.

- 5. peatükk. P ä r u s t a l u n d i o m a n i k u k a s u s t a m i s õ i g u s e k i t s e d u s e d.

- § 20. Pärustalundi maaomandi võõrandamine.
- § 21. Pärustalundi üleandmine talundi omaniku poolt tema eelispärijale.

- § 22. Pärustaluüdi maaomandi koormamine.
- § 23. Käsustamine pärustaluüdi päraldise, tema koostisse kuuluvate õiguste, nõuete ja pärustaluüdi kruntidel lasuvate omaniku kinnikuvõlgade üle.
- § 24. Pärustaluüdi või tema osade ränditamine.
- § 25. Mitme pärustaluüdi moodustamine pärustaluüdi jaotamisega.
- § 26. Üksikute pärustaluüdi osade eraldamine pärustaluüdi koostisest nende osade võõrandamiseta.

6. peatükk.

- § 27. Pärustaluüdi kaitse soorituste vastu.

7. peatükk. Pärustaluüdi ja pärustaluüdi koostisse mittekuuluva taluüdi vara pärimine.

§ 1. Saksa pärimisõigus ja selle mõju meesõudusele.

- § 28. Taluüdi surmapuhused korraldused pärustaluüdi vara kohta.

- § 29. Eelispärija.

- § 30. Eelispärijale pärustaluüdi valitsemise ja käsustusvalduse ajutiselt mitteülevõetamine.

- § 31. Surnud taluüdi omaste õigused eelispärija vastu.

- § 32. Taluüdi pärustaluüdi koostisse mittekuuluva vara pärimine.

8. peatükk.

- § 33. Menetlusküsimusi.

Osundatud teoseid.

Osundatud teoseid. ... (The following text is a faint, mirrored bleed-through from the reverse side of the page, containing legal provisions and commentary in Estonian.)

Vabade maaviljelajate keskel hoiti taluda killustamise kraa ... (The following text is a faint, mirrored bleed-through from the reverse side of the page, containing legal provisions and commentary in Estonian.)

Neist võtab üle maaomanikud või saab pürida viimse tahte kohaselt ühe poegadest peapärijaks kohustusega rahuldada kaaspärijaid vastavalt nende osadele.

Siis talukirikute puhul määras mõisnik samasol viisil oma isiklikes huvides talude üleminekut, sellega kõrvaldades talude jaotamise ja kiindustades nende talude kui sulatud majapidamiste pärimisel kitsendamist talude andamite- ja teokohustuse. See praktika leidis igakülgset eelistatavat jaotust ülemus-likkudele võimudele ja andes lõpuks seaduse ulatuslikkude maa-

Saksa püridustalude seadus talude püridus-õiguse ajaloolise arengu tulemusena.

§ 1. Saksa püridusõigus ja selle mõju maaomanikule.

Püridamine sai alguse ajajärgul, kui sugukonna ja kogukonna asemele astus maaomanikuks perekond. Perekonnad, kes moodustasid majapidamisühiku, olid kaasomanikud kindliku-ühisomandis ja vabamine neist ühisussuhetest võis toimuda ainult poegade eraldumisel koos nende perekondadega ühisest majapidamisest (taluhendusest); selle järelduseks oli maaomandi jaotamine meessoost järeltulijate või muude meessoost perekonnaliikmete vahel, kuna aga tütardele jäi ainult valida, kas jääda edasi talu või abielluda ja iseseisvaks maaomanikeks võisid nad saada ainult siis, kui meessoost järeltulijaid ei olnud. Lõpuks laienes - siin varem, seal hiljem, kõikjal aga aastasadu enne rooma õiguse retseptsiiooni Saksas - üldine püridusõigus kõigile lastele ja mitme pärija olemasolul moodustasid nad püriduse alal ühisuse. Reaaljagamisega võidi seda ühisust igal ajal kaotada või seda pärijaid hõlmavat ühisussidet kõrvaldada püridusvara müügiga ja nende väärtusosade väljamaksmisega üksikuile ühisosalisile.

Vabade maaviljelejate keskel hoiti talude killustumine ära seega, et kaaspärijad leppisid kokku jagamatuse säilitamiseks, et üks

neist võtab üle maaomanõuduse või saab pärandaja viimse tahte kohaselt üks poegadest peapärijaks kohustusega rahuldada kaaspärijaid vastavalt nende osadele. Mõisa talukinnikute puhul määras mõisnik samasel viisil oma isiklikes huvides talude üleminekut, sellega kõrvaldades talude jaotamise ja kindlustades edale talude kui suletud majapidamiste pärimisel kitseõigust talude andamite- ja teokohustuse. See praktika leidis igakülgset energilist edendamist ja toetust ülemuslikkudelt võimudelt ja omaldas lõpuks seadusjõu ulatuslike maa-isaõnne määrustega.

§ 2. Taluõnne pärimisõiguse areng kinnikute õigust 19. sajandil.

18. sajand toob kaasa talupoegade vabastamise alguse. Kõrvaldatakse mõisaalamlus ja reaalkoormatused ja kus talupoeg ei võinud tema majapidamisel olevat maad nimetada omaks, sääl võetakse see väivomanõudus mõisnikult ja antakse talupojale täisomanõudusena. Sellega vabastati ühtlasi maakinnikute õiguslikkus köidikuist ja lan- ges ära kaitsevall, mis takistas maakinnikute killustamatust jaotamatuse eeskirjade abil.

Esiolguale takistamatule käsustamisvabadusele ja seadusjärgsel pärimisel ühtlast päranduse jaotamist propageerivale kodanliku pärimisõiguse mõjule astus lõpuks vastu riik jaotamise piiramisega seadusandlikul teel ja mitmesuguste haldusvahenditega. Aga palju mõjuvamat kaitset hädaohu vastu, mis väljakasvanuuna lepingu- ja testeerimisvabadusest, ähvardas elujõulist talunikonda, pakkus talunikkude terve arusaamine, mis visalt ja eksitamatult esiisade jagamatu päranduse kombeist kinnipidas, kui ka seadusandlus parema edu äratundmisel samm-sammult järgnes ja tegelikule praktikale jällegi seadusliku aluse lõi. Nii tekkisid 70-ndaist aastaist jäl-

legi taluⁿikkude kaitseks pärimisseadused, territoriaalse värviⁿ-
guga ja ülesehitatult kohalikele tavadele; aga kõikehaaravat sea-
dusaⁿdlust sel alal polⁿud vaja, kuna oli näha, et taluⁿikkoⁿd oma
kommete kohaselt kaⁿdis hoolt talu kui jagamatu ja võimalust mööda
kui elujõulise käitise eest ja et erimääruste puudumisel taluⁿik-
koⁿd ei rakaⁿdaⁿud üldisi kodaⁿliku pärimisõiguse eeskirju, milli-
sed pärijate mitmuse korral taluⁿdikillustamist soodustasid, vaid
pöördusid oma kommete poole, millised reguleerisid taluⁿdi tulevik-
ku eⁿamikus jagamatu taluⁿdina kaaspärijaile ebavõrdsete päraⁿdus-
osade määramisega, et seega säilitada elujõulisi talumajapidamisi.

Kindlat suuⁿda aga polⁿud väljakujuⁿeⁿud hoolimata seadusaⁿdli-
ke vaheⁿdite rakaⁿdamisest; pigem läbiⁿstasid maakiⁿnikute õigust
kaks vastaⁿdlikku otsekui võistlevat ⁿähet: vaba jaotatavus ja sel-
le vastaⁿdina taluomaⁿdi kui jagamatu maakiⁿniku jaotamatus.¹ Selle
paralleelismi kõrvaldas talukiⁿnikute päraⁿdusõigusest Saksamaal uus
Riigi pärustaluⁿdite seadus, mille kohaselt ^{talundeid}kiⁿdlustatakse ülevõ-
lastumise ja killuⁿemise vastu pärimisel ja nad jäävad vabade talu-
nike kätteⁿde sugukoⁿna päraⁿduseⁿa.

§ 3. Saksa pärustaluⁿdite seaduse õigus-
poliitilisi aluseid ja tähtsamaid
põhimõtteid.

Nimetatud Saksa pärustaluⁿdite seadus, mis publitseeritud 29.sep-
tembril 1933.a. ja jõustuⁿud sama aasta 1.oktoobril, on sajaⁿdeid
väldaⁿud areⁿgu tulemus. Selle seaduse kehtestumiⁿe rajab alused
uuele eⁿpoohile saksa taluⁿdite päraⁿdusõiguses. Ta on rakaⁿduⁿud eri-
ti rahvastamis- ja agraarpoliitiliste sihtide teeⁿistusse, esmajär-
jekorras rahvakao ohu vältimiseks maal ja süⁿdivuse tagasimiⁿeku
äraⁿhoidmiseks riigis.²

Seaduse sissejuhatavas osas on selgesõⁿaliselt täheⁿdatud, et
vaⁿaⁿde saksa pärimiskommete kiⁿdlustamisega tehetakse säilitada ta-

1 Vt. E.Sachers, Bäuerliches Erbrecht, Graz 1935, lk.1 - 4.

2 Op.cit., lk. 95.

lunikkonda kui saksa rahva vereallikat.

Otstarbekohase põllumajanduslike maaomandite suuruse reguleerimisega mõjutatakse kaasa, et suur arv elujõulisi vähemaid ja keskmisi talundeid, võimalikult ühtlaselt jaotatult üle kogu maa, moodustaksid parima tagatise rahva ja riigi hüveolu kindlustamisel.

Seaduse põhimõtteiks on:

Pärustaluks on põllu- või metsamajanduslik valdus siis, kui ta suurus on vähemalt 1 elatuspiind ja rohkeimalt 125 hektari ja kui ta kuulub talunikuvõimelisele isikule.

Pärustalundi omanikku nimetatakse talunikuks.

Talunikuks võib olla ainult saksa riigikodanik, kui ta on saksa või viimase sugulusvereline ja aus.

Pärustalund läheb pärijale üle jagamatult.

Kaaspärijate õigused piirduvad taluniku ülejäanud varaga. Pärijaks mittekutsutud järglased saavad talu võimalusile vastava kutsehariduse ja varustise; satuvad nad süütult hätta, siis on neile lubatud leida varjupaika kodutalus.

Pärimisõigust ei võida surmapuhuse korraldusega kõrvaldada ega piirata.

Pärustalund on põhimõttelikult võõrandamatu ja koormatamatu.³

2. p e a t ü k k.

Pärustalund.

§ 4. Mõiste.

Pärustalundiõiguse käsitletus eeldab pärustalundi mõiste selgitamist. Ka Saksa pärustalundite seadus fikseerib esijärjekorras pärustalundi olemuse.

³ Op. cit., lk. 98.

Pärustalundiks on põllu-, metsamajanduslikult või viinamarja-, aedvilja-, puuviljakasvatamiseks kasutatav maaomand, kui ta vastab seaduses määratud minimaal- ja maksimaalsuurusele, on talunikuvõimelise isiku ainuomand, teda majandatakse ühest kohast ilma lisatalundita, ja ta pole alaliselt renditatud. Tema tekkimine sõltub alates 23.XII 1936.aastast ka sellest, et omaniku võlad ei ületaks teatud piiri.⁴

§ 5. Kasutamisiis.

Pärustalundi mõiste määratlusest nähtub, et pärustalundina võib esineda ainult seaduses tähendatud viisil kasutatav maaomand. Üheks selliseks kasutamisiisiks on põllumajanduslik maakasutamine.

Põllumajanduse mõiste haarab endasse seaduse mõttes päle põllunduse ka karjamajanduse, karjapidamise ja karjakasvatuse näol. Põllumajanduslikult kasutatavaks tuleb lugeda ka niisugused maatükkid, milliseil toodetakse ainult loomasööta talundis peetavale karjale. Karjamajanduse mõistesse kuulub ka lammaste- ja sigadepidamine, hane ja kanakasvatus, mesindus ning kalakasvatus. Mesindus ja kalakasvatus aga ei moodusta kunagi iseseisvalt pärustalundivõimelist põllumajanduslikku kütist, vaid võivad esineda ainult pärustalundivõimelise majapidamise kõrvalkütistena.⁶

Põllumajandusliku maakasutamisenä ei esine maa eksploatatsioon turbavõtmisenä, kruusa-, liiva-, savitootmisenä ja muul sarnasel viisil.

Metsamajanduslikult kasutatav maaomand on pärustalundi võimelise (erbhoffähig) hoolimata sellest, kas maad kasutatakse ainult metsamajanduslikult või esineb selle kõrval ka mõni muu pärustalundile omane maakasutamine (põllumajandus, viinamarja-, aed- ja puuvilja-

4 August Bohr, Das Reichserbhofgesetz, Karlsruhe 1937, nota 1.

5 Ib., nota 7.

6 Ib., nota 14, 15, 16, 17.

kasvatus). Metsamajanduslik kasutamine on metsakasutamine iseäranis puiduvalmistamisena ja puumaterjalide tootmisena. Puumaterjale ümbertöötlev käitis ei ole metsamajanduslik seaduse mõttes, vaid tööstuslik ettevõtte. Kuuludes pürustalundi omanikule, võib ta küll olla pürustalundi osaks, tema varanduseks. Ka maatükid, millel asetsevad metsapuukoolid, on metsamajanduslikult kasutatavad. Kas aga maaomand, millel metsapuukoole kultiveeritakse, on pürustalundivõimeline või kaubandus-tööstuslik käitis, otsustatakse peamiselt selle järgi, kas kogu maaomand või ainult osa sellest on kasutatav metsapuukoolina.⁷

Ka viinamarjakasvatus on pürustalundile omane maakasutamine (R E Ges. § 6 1.1.). Viinamarjakasvatus on viinamarjade ja veinivõimalisusele ei avalda mõju, kas temal kasvatatakse ainult viinamarja või selle kõrval ka aed- ning puuvilja või kasvatatakse maa-krunti ka põllu- ja metsamajanduslikult. Viinamarjakasvatuse mõiste alla laiemas mõttes tuleb arvata ka viinapuukasvatust. Kas aga viinapuukasvatus on pürustalundivõimeline, sõltub sellest, kas tal on maamajanduslik iseloom, või on ülekaalus kaubanduslikud, tööstuslikud või kapitalistlikud tunnused. Viinapuuarindus on tööstuslik käitis ega pole seega pürustalundivõimeline. Kui teda aga peab pürustalundi omanik, võib ta aga koos pürustalundiga moodustada majandusliku käitisena ühe terviku.⁸

Edasi on pürustalundile omaseks maakasutamiseks aedvilja kasvatamine. Toimub see aias või põllul on täiesti ükskõik, kui aga tegeldakse aedvilja kasvatamisega. Siinjuures tuleb tähendada, et aianduslikud aedviljatootmise käitised omavad sageli ulatuslikkude tehniliste sisseseadete tõttu niivõrd kaubanduslik-tööstuslikku

⁷ Ib., nota 20, 21, 22.

⁸ Ib., nota 23, 23^a, 23^b.

ilmet, et neid ei saa lugeda sellisteks, millised võiksid moodustada p^är^us^tal^undi. Kuid p^är^us^tal^undile omaseks maakasutamiseks ei ole aiandus üldiselt vaid ainult aedvilja viljelemise osas. See pärast lillede ega seemnekasvatuse ei oma p^är^us^tal^undivõimelisust. Kui aga lille- ja seemnekasvatuse kõrval toodetakse ka aedvilja ja kui lille- ja seemnekasvatuse ei oma seejuures valdavalt majandusliku tähtsust, siis on kogu käitis, vastates muile nõudeile, p^är^us^tal^undivõimelise.⁹

Lõpuks esineb p^är^us^tal^undile omase maakasutamisenä ka puuviljakasvatuse. Puuviljakasvatuse laiemas mõttes esineb ka marja- ja viljapuude kasvatuse. Viljapuukoolide p^är^us^tal^undivõimelisuse küsimuse lahendamisel, nagu metsapuukoolide juureski, tuleb silmas pida, kas kogu maaomand või osa sellest on puukooli all. Esimesel juhul oleks tegu juba kaubanduslik-tööstusliku käitisena, millisel puudub p^är^us^tal^undivõimelisus. P^är^us^tal^undivõimelisuse omamiseks peab puuviljakasvatuse säilitama talumajandusliku iseloomu ja ei või omandada kaubanduslik-tööstuslikku laadi.¹⁰

§ 6. Suurus. Majandamiskoht.

Seadus näeb p^är^us^tal^undile ette minimaal- ja maksimaalsuuruse. P^är^us^tal^undi minimaalsuuruseks on üks elatuspind (Ackernahrung). Elatuspinna moodustab selline maatükk, mis on küllaldane, et ta ühte perekonda turust ja üldisest majandusseisundist sõltumatult toita ja katta suudab, aga ka talundi majandamist jätkata võimaldab.¹¹ Elatuspinna ei moodusta veel maatükk, mis tema praegust omavikku ja selle perekonda kuidagi elatada võib, vaid maaomand, mille toodang kaasaarvamata rendimaid ja sissetulekuid muist kõrval-

9 Ib., nota 24, 25, 26, 27.

10 Ib., nota 28, 29, 30.

11 R E Ges., vom 29. September 1933, § 6.

käitist, võimaldab mitte ainult ühele tugevale perekonnale ja vanadele ülalpidamist, vaid ka kohase varustuse, kaasavara ja varjupaiga talundis kaaspärijaile, ilma et talund neist seaduse enda poolt pealepandud koormustest raskusisise satuks. Samuti tuleb arvestada ikalduse ja omaniku haigusevõimalust. Edasi peab talundi tootma kindlustada edaspidist majandamist ja talundi hoonete uuendamist.¹²

Täiendavad eeskirjad annab seadus viinamarja-, aed- ja puuviljakasvatuse puhul elatuspinna kohta.¹³ Viinamarjakasvatuse puhul moodustab elatuspinna käitis, mille viinamarjade omatoodang on küllaldane perekonna elatamiseks. Elatuspinna suuruse arvestamisel tuleb siin silmas pidada, et käitis suudaks pidevalt anda perekonnale ülalpidamist, sõltumatult perioodilisest nõudmiste vähenemisest, hinnakõikumisest ja mõneaastaseist saagi langusist.

Aed- ja puuviljakasvatus ei moodusta veel elatuspinda, kui ta suudab pakkuda ühele perekonnale elatust ka ettenähtavalt pikemaks ajaks. Aed- ja puuviljakasvatus on seaduse mõttes elatuspinnaiks siis, kui ta ka mõneks teiseliigiliseks maamajanduslikuks maakasutamiseks - eriti tavaliseks põllumajanduseks - ümberkorraldatuna moodustab elatuspinna, s.o. ühte perekonda turust ja üldisest majandusseisundist sõltumatult toita ja katta suudab ja ka talundi majandamist jätkata võimaldab. See seaduse nõue tuleneb sellest, et aed- ja puuviljakasvatus alluvad liiga tundelikult kahjulikkude olukordade mõjule ja on selleks liialt riisikoga seotud, et pikemaks ajaks perekonnale elatust kindlustada. Pärustalundi aga moodustab põhimõttelikult ainult selline maaomand, mis suudab pidevalt, allumata juhuslikele mõjudele, pakkuda ühele perekonnale küllaldast ülalpidamist (elatuspind, Ackerndahrung).

12 Bohn, Das Reichserbhofgesetz, Ergänzungsband.

13 R E Ges. § 6, zu Noten 31 - 36.

Teisalt aga selleks, et maaomand võiks olla p^ärustalundiks, ei tohi ta suuruselt ka ületada määratud piiri. Selliseks maksimumalpiiriks seab seadus 125 ha. Seejuures peab talund olema selline, et teda saadakse majandada ühest kohast ilma lisatalundita.¹⁴ Maksimaalpiir 125 ha näol on kohaldatav mitte ainult põllu- ja metsamajanduslikult vaid ka viinamarja-, aed- ja puuviljakasvatuseks kasutatavale maaomandile. Seejuures pole oluline kas vastaval maaomandil esinevad kõik need maakasutamiskiivid, üks või mõned neist. Samuti ei tule arvesse maapiinna hädusus, tema viljakus. Küll on aga tähtis, et maaomand oma suuruse, laadi, või kasutamiskiivi tõttu ei oleks selline, et teda ei saadaks majandada ühest kohast ilma lisamajapidamiseta. Lisamajapidamise esinemisel jääb p^ärustalund siiski p^ärustalundiks, kui see lisamajapidamine (lisatalund) pole talundi majandamiseks hädavajalik, vaid ainult hõlbustab ja soodustab seda, ja kui teda võidakse likvideerida ilma, et talundi korrapärane majandamine muutuks võimatuks.¹⁵ Majandamiseks aga on vaja hooned. Maaomand, millel puuduvad hooned üldse, ka elamu, ei saa olla p^ärustalundiks, kuna puudub talundi majandamiskoht (Hofstelle), mille olemasolu seadus aga nõuab.¹⁶ Eriolukorras on talund, mille hooned on hävinud mõnesuguse sündmuse (nt. tulekahji) läbi ja selle omanikul on reaalne tahe need uuesti üles ehitada. Edasi ei või olla p^ärustalundiks maaomand, millel on olemas küll majandamiseks vajalikud hooned, kuid need hooned ei ole maaomaniku airuomandis või on koguni üüritud.

14 R E Ges. § 3.

15 Bohn, op. cit., nota 60.

16 R E Ges. § 3.

§ 7. Ainuomand. Renditamise.

Maaomand võib olla pärustalundiks ainult siis, kui ta on talunikuvõimelise isiku ainuomandis.¹⁷ Ainuomandis peab olema maaomand, kaasa arvatud ka tema juurde kuuluvad elu- ja majandamis-hooned, mitte aga olemasolev inventar. Ainuomandi mõiste aga ei eelda piiramatud omandit, kitsendamatud käsustamisõigust omandile. Ainuomand seega ei lõpe juba krundile sundvaldamise või oksjoni pööramise korraldisega ega konkursi avamisega. Maaomand võib seega saada ja olla pärustalundiks ka siis, kui temale on pööratud sundsooritus. Edasi pole ainuomandi mõistele mööduandev, kas vastavat maatükki majandab omanik ise või keegi teine rendi või mõne muu käsustamisõiguse alusel. Pärustalundi moodustavad seega need maatükid, mis kuuluvad taluniku ainuomandisse, juurdearvamata neid krunte, mis on küll taluniku majandamisel, rendilepingu või mõnel muul alusel, kuid ei kuulu temale.

Küsimuse, kas ainuomand on olemas või ei, on kohtutegelus lahendanud erinevalt, kord aluseks võttes kinnistusraamatu sissekan-net, kord tegelikku olukorda.

Reeglist, et pärustalundiks saab olla ainult ainuomandis ja mitte kaasomandis, juniidilisele isikule, ühingule, aktsiaseltsile kuuluv maaomand, on üks erand: talund, mis on abikaasade ühisomand või kuulub püsivale varauhisusele, võib olla pärustalundiks.¹⁸ See erand on hiljem sisse toodud tingituna praktilisist vajadusist ja seega ei rakendata R E Ges. § 17 1.lõiget ("Ein Erbhof kann nicht zum Gesamtgut einer ehelichen Gütergemeinschaft gehören").

Kuigi maaomand on ainuomandiks, ei või ta olla pärustalundiks, kui ta on alaliselt renditatud. R E Ges. § 1 (2) lausub: "Talundid, mida alaliselt kasutatakse renditamise, ei ole pärustalundid".

¹⁷ R E Ges., § 1 1. 2, ja § 6 1. 1, § 17.

¹⁸ Bohm, op. cit., nota 72.

Mida aga mõista alalise renditamise all? Selle küsimuse lahendamisel tuleb lähtuda seaduse üldisest mõttest ja sihist. Seadus püüab talunikku ja tema perekonda ka sisemiselt ja hingeliselt köita talundi ja maa külge ja teeb selle sisemise seose olemasolu üheks eeltingimuseks pärustalundi eksistentsile. Alalise renditamise läbi kaotab aga omanik ühenduse talundiga. Kui pika aja jooksul see ühendustunne kaduda võib, ei ole täpsalt määratav ja see pärast küsimuse otsustamisel, kas on tegu alalise renditamisega või mitte, tuleb lähtuda igakordsest olukorrast; tuleb selgitada, kas sisemine side maaomandiga on katkenud või ei. Sellekohaselt on alalise renditamisega tegemist siis, kui omanik tahab renditamisega igaveseks loobuda talundi isemajandamisest ja seejuures ei looda ega ka soovi, et tema sugulaskonnast keegi kunagi edaspidi võtab jällegi talundi ainuomandiks ja oma majandamisele. Asjaolu, et omanik majandab talundit võõral arvel, või et majandamine toimub kasustusvaldusena, ei võta talundilt võimalust olla pärustalundiks, väljaarvatud juhul, kui võõral arvel majandamist tuleb vaadelda, tingitult olukorrast, alalisena.¹⁹

§ 8. T e k e.

Kõik talundid, mis käsitletava seaduse jõustumisel 1. oktoobril 1933. a. vastasid seaduses pärustalundile ettenähtud omadusile, said samast päevast arvates pärustalundeiks seaduse enese jõul, ilma omaniku tahteavalduseta, kinnistusraamatusse vastava sissekande tegemiseta, igasuguse tegevuseta. Samuti talundid, mis omandasid ja omandavad pärustalundi tekkeks vajalikud eeldused päle seaduse jõustumist, saavad pärustalundiks momendist, kui kõik eeldused on olemas. Alates "Määrus pärustalundite kohta" (Erbhofrechtsverord-

¹⁹ Ib., nota 79, 84.

nung) jõustumisest 23.dets. 1936.a., on pääle muude nõuete p^ärus-
talundi tekkimise eelduseks, et omaniku võlgade kogusumma ei üle-
taks 70% viimasest maaomandi maksustamiseks kindlaksmääratud kogu-
väärtusest.²⁰ Uute p^ärustalundite tekkimine on mõeldav eelduste
saabumise^{ga}, mille puudumisel ei võinud talund saada p^ärustalundiks
senini. Näiteks: 1) Kui maaomand ei ole saanud p^ärustalundiks ai-
nult seepärast, et ta suurus on vähem kui üks elatuspind, siis saab
ta p^ärustalundiks momendist, mil tema omanik saab puuduva osa maad
juurde, 2) kui maaomanik võõrandab vastaval hulgal talundi maad,
mille suurus ületab maksimaalpiiri - 125 ha. ja kui ainult see oli
p^ärustalundiks saamisel takistuseks, 3) kui ühisomandis olnud, ja
seepärast p^ärustalundiks mitte saanud, maaomand läheb üle airtuoman-
disse, 4) kui talund ei ole saanud p^ärustalundiks ainult seepärast,
et ta pole talurikuvõimelise isiku omandis, siis saab talund üle-
minekuga talurikuvõimelise isiku omandisse p^ärustalundiks, 5) kui
lahutatakse segakäitisest, mis pole p^ärustalundiks tööndusliku käi-
tise tähtsuse ülekaalukuse tõttu, tema põllumajanduslik osa, ja see
osa üksinda vastab kõigile p^ärustalundile p^üstitatud nõudeile,
6) kui üle 125 ha suurune maaomand jaotatakse osadeks ja need osad
üksikult vastavad p^ärustalundi omadusile. Selline jaotamine võib
aga toimuda tingimusel, et jaotatava maaomandi võlad ei ületa 30%
maksustamiseks kindlaksmääratud maaomandi koguväärtusest.²¹ 7) Toit-

luse ja põllumajanduse riigiminister, ära kuulates maakonna talu-
riikejuhi arvamuse, võib teha R E Ges. § 3 nõudeist erandit, luba-
des p^ärustalundi suurust ületada 125 ha, seda aga ainult 4 juhul:

- 1) Kui see osutub vajalikuks arvestades pinnase liiki
ja kliimaatilisi olusid;
- 2) kui on tegemist majanduslikult iseseisva ja tervik-

²⁰ Erbhofrechtsverordnung, vom 21. Dezember 1936., § 1 l. 1.

²¹ Bohn, op. cit., 183 - 190.

likku kaitist liku talundiga, mis tõendite kohaselt rohkem kui 150 aastat on olnud taluniku sugukonna omandis; Selline abi 3) saksa rahva hüvanguks eriti suuri teeneid osutanud piirides ega sakslasele isiklikult võitema järglastele lugupi- kaitist teevdamise avaldamiseks; isiklikult iseseisva kaitise ise- loomu. Eril: 4) kui talundis asuv sugukond on loonud sääl väärtusi- kaitisega, on (nt. kunstilise või kultuurajaloolise tähtsusega- misel mitte ainehitisi), milliste säilitamiseks ei suuda mitte suu- teid, vaid juurem kui 125 ha suurune talund pakkuda küllaldasi ei piirdu talumajanduslikke eeldusi. kaitisega, vaid ostab üle- ka. nõudest, et pärustalundit võidaks majandada ühest kohast ilma lisatalundita, võidakse teha erandit ainult juhul, kui erilised kaitismajanduslikud olud teevad paratamatuks lisatalundi rakendamise.

§ 9. Abi-(kõrval-),kaksik- ja segakaitis.

Pärustalundiks seaduse mõttes on ainult viisugused maaomandid, mis vastavad kõigile seadusis pärustalundi oleluks püstitatud eel- dusile, nende hulgas nõudele, et talundit kasutatakse maamajandus- likult (siinkohal tähendab see põllu-, metsamajanduslikult, viina- marja-, aed- ja puuvilja kasvatamiseks). Järelikult ei ole pärus- talundiks töõnduslikult kasutatav maaomand. Tekib aga küsimus, kas talund, mida üheaegselt kasutatakse maamajanduslikult ja töõndusli- kult, võib olla pärustalundiks ja kui siis millistel juhtudel? Vas- tuse andmiseks käsitleme eraldi kolme erinevat juhtu:

1. Töõnduslik ettevõtte omab maamajandusliku abikaitise (kõrval- kaitise) iseloomu.

Maamajanduslikuks abikaitiseks on selline töõnduslik kaitis, mille ainsaks või peaeesmärgiks on teenida vahenditult maamajandus-

likku kaitist saaduste majanduslikult otstarbekama ärakasutamise-
ga, eriti nende ümbertöötamisega või muul viisil väärtustamisega.
Selline abikaitis peab püsima maamajandusliku kaitise teotsemise
piirides ega tohi neid ületada, seega kaotades maamajanduslikku
kaitist teeniva ja omandades majanduslikult iseseisva kaitise ise-
loomu. Eriliseks tunnuseks, mis näitab, et tegemist pole enam abi-
kaitisega, on asjaolu, et töenduslik kaitis tarvitab oma teotse-
misel mitte ainult ega peamiselt maamajandusliku peakaitise too-
teid, vaid juurdeostetud tooraineid. (Mt. põletatud viina tehas
ei piirdu talundi kartulitoodangu kasutamisega, vaid ostab üle-
kaaluka osa väljastpoolt).

Maamajandusliku abikaitise puudumine ei ole põrustalundi tek-
kimise eelduseks. Maaomand on hoolimata abikaitise olemasolust
põrustalund, kui ta vastab seaduses püstitatud nõudeile. Selgita-
misel, kas talund vastab vähemalt ühele elatuspinvale, ei tule aga
abikaitis oma sissetulekutega arvesse. Maamajanduslik kaitis, kaa-
saarvamata töenduslikku abikaitist, peab üksinda vastama sellele
nõudele.

2. Töenduslik ettevõtte moodustab koos maamajandusliku kaitise-
ga kaksikkaitise.

Kui maamajandusliku kaitisega seotud töenduslik ettevõtte üle-
tab abikaitise teotsemise piirid (s.o. ei oma ainult või peamiselt
maamajandusliku kaitise sihte teeniva ettevõtte iseloomu), siis
need kaht eriliiki (maamajanduslik ja töenduslik) ettevõtet moodus-
tavad koguettevõtte, milline on kas kaksik- või segaettevõtte.

Kaksikkaitisega on tegemist, kui maamajanduslik ja töenduslik
kaitis teotsevad ruumiliselt ja majanduslikult täiesti üksteisest
lahutatuna või kui selline lahutamine on igal ajal võimalik ilma
eriliste raskusteta ja suurte kuludeta ning väärtuskaotusteta.

Kaksikkaitise esinemine ei avalda mingit mõju maaomandi põrus-
talundivõimelisusele (Erbhoffähigkeit). Kaksikkaitise puhul aga

moodustab p rustalundi ainult tema maamajanduslikult kasutatav osa, kui see üksikult vastab p rustalundi omadusile. T onduslik ettevõte aga ei kuulu p rustalundi varade hulka ja ei allu seega p rustalundi iguse eeskirjadele. Eriti tuleb silmas pidada, et samuti naga maamajandusliku abik itise gi juures, ei tule elatuspinna olemasolu selgitamisel arvestada sissetulekuid t onduslikust käitise st.

3. T onduslik ettevõte moodustab koos maamajandusliku käitise ga segak itise.

Eespool nägime, et maamajandusliku käitise ga seotud t onduslik käitis, mis ületab abik itise teotsemise piirid, on kas kaksik- või segakäitis. Kaksikk itise mõistega oleme juba tutvunud.

Teatud m aral vastandlik mõiste kaksik-k itisele on segakäitis. Kui kaksik-käitise tunnuseks oli tema  ksikettev tete lahusus või lahutatavus, siis vastupidiselt sellele, on segak itise tunnuseks tema ettevõtete üksteisest eraldamatus. Segak itis esi- neb siis, kui mitu eriliigilist käitist (maamajanduslik, t onduslik) moodustavad lahutamatu k itismajandusliku terviku, s.o. kui nad pole ei ruumiliselt ega majanduslikult üksteisest täielikult eraldatud ega ka eraldatavad ilma turduvate raskusteta, kuludeta ja v artuskaotusteta.

Segak itis võib olla p rustalundiks ainult juhul, kui tema maamajanduslik osa omab majanduslikult ülekaaluka tähenduse ja see maamajanduslik osa üksinda vastab kõigile seaduses p rustalundi tekkimiseks püstitatud eeldusile, eriti kaasaarvamata t ondusliku käitise tuluseid, moodustab vähemalt ühe elatuspinna. Langeb aga majanduslikult suurem tähtsus t onduslikule osale, siis ei saa maamajanduslikult p rustalundiks. Valitseva arvamuse kohaselt on kogu segakäitis tervikuna p rustalundiks, või pole ta seda üheski osas. Asjaolu, et kogu segakäitis on p rustalundiks, ei tähenda aga se-

da, et ka töenduslik ettevõtte oma seadeldistega kuuluks pärustalundi varade hulka. Pärustalundi varaks võib ikkagi olla maamajanduslikult kasutatav kinnis- ja vallasvara seaduses loendatud ulatustes.²³

3. p e a t ü k k.

T a l u n i k.

§ 10. Mõiste.

Pärustalundiks võib olla seaduse kohaselt ainult niisugune maaomand, mis vastab kõigile eelpool käsitletud eeldusile ja neile liiks, on talunikuvõimelise isiku ainuomandis.²⁴ Pärustalundi omanikuks võib olla ainult talunikuvõimeline isik. Talunikuvõimelist isikut, kes ka tegelikult pärustalundi omanik on, nimetab seadus talunikuks, ehk teisiti: talunik on pärustalundi omanik. Seadus määrab, et taluniku nime võib kanda ainult pärustalundi omanik ja mitte keegi muu. Kui pärustalundi omanikuks on naine, siis on ainult tema ja mitte mees talunik. Abikaasade pärustalundi puhul on mõlemad abikaasad talunikud. Pärustalundina mittesineva põllu- või metsamajanduslikult kasutatava maatüki omanik on peremees. Teisugused põllu- või metsamajanduslikult kasutatava maatüki omaniku või valdaja nimetused on lubamatud.

See eeskiri aga ei haara viinamarja-, aed- ja puuviljakasvatuse omanikke ning neile ei tohiks olla seega ka keelatud tarvitada muid kutse nimetusi kui peremees. Need kinnistusraamatusse sissekantud maaomaniku kutse nimetused kuuluvad aegajalt muutmisele vastavalt muutunud olukorrale.²⁵

²⁴ R E Ges. § 1 p.2.

²⁵ R E Ges. § 11.

§ 11. Saksa kodakondsus.

Talunikuks saavad olla ehk talunikuvõimet omavad ainult need isikud, kes vastavad seaduses püstitatud tingimusele. Üheks selliseks tingimuseks on Saksa riigi kodakondsus.²⁶ Järelikult ei saa talunikuks olla välismaalane ega kodakondsusetu, kuigi kõik muud eeldused pärustalundi olemasoluks oleksid antud. Küll aga võib toidluse ja põllumajanduse riigiminister vastava määruse (Erbhof-rechtsverordnung § 5) põhjal sellekohase avalduse esitamisel teha erandi Saksa riigi kodakondsuse nõudest ja lubada talunikuks olla ka välismaa kodaniku või kodakondsusetu. Abikaasade pärustalundi puhul on nõuetav mõlemate abikaasade talunikuvõimelisus ja seega kuuluvus Saksa riigi kodakondsusse.

§ 12. Saksa- ja selle sugulusverelisus.

Talunikuvõimelised on seaduse 13.§-i kohaselt ainult need, kes on saksa- või selle sugulasverelised. Mida aga mõista sugulusverelisuse all, pole seaduses lähemalt määratletud. Küll loendab seadus negatiivselt (§ 13 1.2), et saksa- ega selle sugulasverelised ei ole need, kelle isa- või emapoolt esivanemad omavad juudi või värvilist verd. On see loend purgiv või näiteline, on vaieldav. Valitseva arvamuse kohaselt loetakse saksa sugulasverelisiks rahvaid, kes on Euroopasse elutsema asunud juba ajaloolise ajastu alguks. Praktiliselt ei oma küsimus suurt tähtsust, kuna maarahva hulgas on väljastpoolt Euroopat pärineva vere esinemine haruldane. Põhimõttelikult eeldatakse saksa- või selle sugulusverelisuse olemasolu ja ainult kahtluse korral rassipuhtuses, asutakse küsimuse selgitamisele.

Mööduandvaks tähtpäevaks rassipuhituse selgitamisel on 1. jaa-
nuar 1900 (§ 13 l. 3), millise ajani tagasi toimub nii isa- kui
emapoolsete esivanemate rassipuhituse vaatlus.²⁷

§ 13. Teovõime ja võime talundit
korralikult majandada.

Talunikuks ei või olla seadusjõuselt teovõimetu.²⁸ Teovõimetuks
tunnustamine võib järgneda BGB § 6 kohaselt vaimuhaiguse, nõrgameel-
suse, joomatõve või pillamise tõttu. Teovõimetuks tunnustamine järg-
neb ainult sellekohase taotluse esitamisel. Selle tõttu võiks teot-
ustalundit või kuuluda seaduse selgesõnaliselt määratud kohaselt ka
seda talunikuks pillaja, vaimuhaige jne. seni, kuni keegi pole tõs-
tetanud tema teovõimetuks tunnustamise küsimust ja see pole kohtu-
likult jaatavalt lahendatud. Sellisel juhul tuleb aga kohaldamisele
seaduse § 15 l. 1, mis nõuab, et talunik oleks võimeline talundit
korralikult majandama. Isik, kes ei suuda talundit nii kuis kord
ja kohus majandada, ei või ka olla talunikuks. Milliste asjaolude
ilmnemisel aga võib konstanteerida, et isik pole võimeline talundi
korralikuks majandamiseks, pole seaduses üksikasjaliselt lahendatud.
Küll määrab seadus negatiivselt, et täiseasuse puudumine iseenesest
ei tähenda veel korralikuks majandamiseks võime puudumist. Tähen-
dab, ka alaealine võib vastavate eelduste olemasolul, olla talunikuks.

Korralik majandamine ei eelda, et omanik peaks omama vastavat eri-
haridust või väljaõpet. Samuti pole vajalik, et omanik ise majanda-
miseks füüsiliselt kaasa töötaks või kaasa töötada võiks. On küllal-
dabe, kui omanik suudab ja tahab - olles maa ja pinnasega hingeli-
selt seotud - juhtida talundit ja sel viisil talundi korraliku ma-
jandamise eest hoolitseda. Ei tee omanikku talunikuks ka va-
see olevat igakorralisest asjaoludest ja olukorrast. Iga kuritegu ja

²⁷ R E Ges. § 13; Bohm, op. cit., nota 121 - 127.

²⁸ R E Ges. § 14.

²⁹ R E Ges. § 17.

nadusnõrkusest tulenenud töövõimetus või enda süüst mittetingitud haigus, kui ta suudab anda näpunäiteid majandamiseks ja tegelikku majandamist teostavad tema perekonnaliikmed või tema poolt selleks usaldatud isikud. Kui aga ta on vanaduse või mitte enda süül saabunud haiguse tõttu võimetu andma isegi näpunäiteid korralikuks majandamiseks, ka siis ei kaota ta talunikuvõimet juhul, kui talundi eelispärija on asunud talundi korrapärasele majandamisele. Täiesti võimetud talundi korrapäraseks majandamiseks ja seega talunikuvõimetud on sündinud pimedad, pillajad, vaimuhaiged, joomatõbised. Pärustalund ei või kuuluda seaduse selgesõnaliste sätete kohaselt ka juriidilisele isikule.²⁹

Kui omanik ei oma teadmisi ega oskusi talundi majandamiseks ja selle tõttu talundi tulukus langeb ja talundi edasine majandamine muutub raskeks, siis selline isik ei või olla talunikuks, kuna talunikuks puuduvad korralikuks majandamiseks võimed. Samuti ei või olla talunikuks isik, kellel on nimetatud omadused, kuid kes kergemeelselt võlgade tegemisega ja liiga suure isiklikkude kulutustega laostab talundi majanduse ja põhjustab ülevõlastamise ning talundi toodangu märgatava languse.

§ 14. A u s u s .

Lõpuks selleks, et olla talunikuvõimeline, peab omanik vastama veel ühele seaduses selgesõnaliselt väljendatud nõudele: Talunik peab olema aus. Mida aga mõista "aususe" all, pole seaduses lähemalt selgitatud. Ei ole ka võimalik anda kõikehaaravat lühidat definitsiooni. Kas talundi omanikku tuleb lugeda ausaks või mitte, see oleneb igakordseist asjaoludest ja olukorrast. Iga kuritegu ja iga kohtulik karistus, ka juhul, kui ta kuulub raskete liiki, ei

võta veel asjaosaliselt ausust. Seevastu võib aususe kaotuse põhjuseks olla ka kõige tühisem üleastumine. Niivõrd kui üldse on võimalik püstitada reeglit, võib tähendada, et ausaks talunikuks ei saa lugeda seda, kellelt kohtulikult võetud kodanikuõigused ja võime esineda tunnistajana või asjatundjana vande all. Samuti on tavaliselt aususe kaotamise põhjuseks tegu, mille eest karistatud parandusmajaga. Mõõduandev aususe olemasolu või puudumise konstateerimisel on, kas isiku teotsemine ja käitumine on sellised, mis lubavad järeldada autut ja alatut meelsust, moraalselt alaväärtuslikku ja madalat iseloomu.

§ 15. Talunikuvõime kaotamise tagajärjed.

Pärustalund jääb pärustalundiks ja allub pärustalundi kohta kehivale eriõigusele ka juhul, kui tema omanik kaotab talunikuvõime. Ka senine talundiovanik ei kaota oma omandiõigust. Ta jääb omanikuks edasi, kuid ei või end enam nimetada talunikuks, vaid peremeheks jne. Taluniku nime kaotamisega kaotab omanik ka õiguse esineda sellisena eelispärimisasutiste juures ja õiguse saada eelispärijaks. Kui aga talunik võõrandab pärustalu mittetalunikuvõimelisele isikule, siis muutub pärustalund lihtsaks maaomandiks.³⁰

Kirjeldatud talunikuvõime kaotamisega alati seonduvate tagajärgede kõrval võivad rakendamisele tulla palju mõjuvamad vahendid, millised on käsitlest leidnud seaduse § 15 l. 2 - 4 ja Erbhofverfahrensverordnung'is §§ 73 - 98.

Neid vahendeid võidakse rakendada talunike kohta, kes on kaotanud talunikuvõime, majandavad talundit halvasti või süüliselt jäta-
vad oma võlausaldajad rahuldamata.

Kõige kergemad vahendid on majanduslik järelevalve usaldusmehe

(Vertrauensmann) kaudu. Selle abinõu tarvituselevõtu eelduseks on talundi halb majandamine ja seoses sellega võlgade tasumata jätmine. Majanduslik järelvalve seatakse ainult kindla aja pääle. Ta ei piira omaniku käsustamisõigust talundi suhtes, väljaarvatud järelvalvega otseselt seonduvat osas.

Teiseks vahendiks on talundi juhtimine usaldusmehe (Treuhand) kaudu, milline tuleb rakendamisele samadel eeldustel nagu majanduslik järelvalvegi, kui majanduslikust järelvalvest aga ei näi piisavat puuduste ja vigade kõrvaldamiseks. Omanik kaotab õiguse püüda talundit valitseda ja püüda talundi juurde kuuluvate varade ja samuti püüda talundi talude käsustamisõiguse.

Kolmandaks võidakse püüda talundi omanikult võtta püüda talundi valdus ja vilikasustus kas kestvalt või ajaliselt kui ta on kaotanud talunikuvõime või ei tasu võlgu, kuigi see oleks korraliku majandamise juures võimalik. Kasutusvaldaja peab talundit valitsema ja kasutama korraliku majandamise reeglite kohaselt. Püüda talundi omanik kaotab aga vastavalt õiguse talundit valitseda ja kasutada ning õiguse talundi juurdekuuluva käsustamiseks. Ta jääb aga edasi omanikuks ja võib talundit oma eelispärijale edasi anda. Kasutusvaldaja peab omanikule jätma elunemiseks hädavajalikud ruumid. Kui võrd aga omanik ja ta perekond on õigustatud saama talundist ülalpidamist, määrab kohus.

Neljandaks ja kõige rangemaks vahendiks talundi omaniku vastu on viimaselt omandiõiguse äravõtmine, mis võib toimuda jällegi juhul, kui ta on kaotanud talunikuvõime või ei tasu võlgu, kuigi see oleks võimalik talundi korralikul majandamisel. Asja otsustab kohus (ka kõigil eelmisel juhtudel). Senine omanik kaotab omandiõiguse püüda talundile ja selle juurdekuuluvale. Ta säilitab aga omandiõiguse muu, püüda talundi juurde mittekuuluvale varale. 31

§ 16. Kindlaksmääramine kas antud maaomand
on pärustalund.

Pärustalundiks on talund, mis vastab kõigile vahes eelmises peatükis käsitletud eeldusile. Kokkuvõtlikult loendades neiks eeldusiks olid: talundi teatudlaadiline kasutamine (põllu- või metsamajanduslikult või viinamerja-, aed- või puuviljakasvatamiseks), vastavus ettenähtud suurusele (1 elatuspind kuni 125 ha), majandamine ühest kohast ilma lisatalundita (Hofstelle), kuuluvus ainuomandisse ühes alalise renditamise keeluga ja talundi omaniku talunikuvõimelisus. Igakord ei ole aga iseenesest selge, kas konkreetjuhul on kõik need eeldused ja seega pärustalund olemas või mitte. Seadus määrab küll, et pärustalundid ameti poolest kantakse sisse pärustalundite registrisse (Erbhöferolle), kuid ei omista sellele sissekandele õigust loovat tähendust. Ta omistab sissekandele ainult õigusdeklaratiivse tähenduse (§ 1 l. 3). Sellekohaselt ei olene pärustalundi tekkimine sissekandest pärustalundite registrisse, ja nagu määratleb E H V F O,³² lubab sissekanne pärustalundite registrisse ainult oletada, et vastav maaomand on pärustalund. Kuid oletus ei paku mingisugust kindlat alust, millele võidakse rajada õigussuhteid. Osutub vajalikuks, kui tekib sellise oletuse õigsuses kahtlus, kindlaks määrata, kas on tegemist pärustalundiga või ei. Küsimuse lahendab eriliselt eelispärimise ja pärustalundite asjade jaoks loodud kohus - eelispärimiskohus (Anerbengericht). Eelispärimiskohus võtab asja arutusele ainult sellekohase avalduse põhjal, mitte kunagi aga ameti poolest. Vastava avalduse võib esitada kohtule omanik, maakonna talunikejuht ja isikud, kes tõendavad, et neil on asjas õiguslik huvi.

Jõuab kohus selgusele ja määrab oma otsusega kindlaks, et pärustalund vastab eeldustele ja kindlaks määrab, kas talund on pärustalund.

32 Erbhofverfahrensordnung vom 21. Dezember 1936,

§ 32.

rustalundite registrisse sissekantud maaomand tõelivult ei ole, või sinna sissebrändmata maaomand siiski on pärustalund, siis saab see kohtu poolt kindlaksmääratud õiguslik olukord mõõduandvaks mitte ainult edaspidiseks, vaid ulatudes ka möödunud aja kohta tagasi kuni pärustalundi tegeliku tekkimiseni.

4. p e a t ü k k.

Pärustalundi koostisosad.

§ 17. Maaomand.

Varad, mis kuuluvad pärustalundi omanikule - talunivule, koosnevad kahest õiguslikult erinevast osast. Esimene osa on need varad, mis oma kogumikus moodustavad pärustalundi; teine osa varu aga jääb pärustalundi piiridest väljaspoole ja ei allu seega neile soodustussile ega kitsendussile, mida näeb seadus ette esimesele liigile. Kumbagi liigi varade eraldamine nende õiguslike režiimide erinevuse tõttu, omab praktikas seetõttu suure tähenduse. Edaspidises püüamegi eraldada pärustalundi varu pärustalundi juurde mittekuuluvast.

Kahtlematult kuulub pärustalundi juurde maatük^k, sest selliseta pole pärustalund mõeldav. Kuid pärustalundi juurde ei kuulu kogu taluniku maaomand, vaid ainult see osa, mis vastab teatud eeldussile.

Seaduse §§ 1, 6 (1. 1) ja 7 sisu kohaselt kuulub taluniku maaomand pärustalundi juurde niivõrd kui teda kasutatakse põllu- või metsamajanduslikult või viinamarja-, aed- või puuvilja kasvatamiseks ja kui sellaselt kasutatav maaomand on taluniku ainuomand ja teda reeglipäraselt majandatakse ühest kohast ilma lisatalundita. (Vastavad mõisted on leidnud lahendust eespool). Maatüki ja seega pärustalundi juurde kuuluvad ka viljad niikaua, kui nad pole lahutatud maapinnast ja krundiga seondatud õigused, mis lähevad koos

krundiga üle tema igakordsele omanikule (nt. servituudid). Pärustalundi maakruntidel asetsevad elu- ja majandamishooned, mis on rakendatud talundi majandamise otstarveteks, kuuluvad koos krundiga selle osana pärustalundi juurde. Krundi osisena ei tule aga vaadelda siinkohal ehitisi, mis on püstitatud ajutiste eesmärkide teenimiseks nagu küürid ja kuurid ning muud kergemad ehitised. Nad võivad kuuluda aga pärustalundi juurde päraldistena. Töönduslikku käitist teeniv maatükk on pärustalundi vara sel juhul, kui vastav käitis on põllu-, metsamajanduslik jne. abikäitis ja mitte n.n. kaksik- või segakäitis. Kui maatükki kasutatakse nii maamajanduslikult kui ka töönduslikult, siis valitseva arvamuse kohaselt on pärustalundi vara ainult maamajanduslikult kasutatav krundiosa. Mõnede arvamuste kohaselt aga on kogu krunt pärustalundi vara, kui ülekaalukas tähendus on maamajanduslikul kasutamisel; vastasel juhul aga kogu krunt ei ole pärustalundi vara.

34

Kirjeldatud kasutamiseviisile vastav maatükk, et kuuluda pärustalundi koostisse edasi, peab olema taluniku ainuomandis. Ainult erandlikult on selliseks ka püsiva varauhisuse või abikaasade ühisomandisse kuuluv krunt. E H R V § 4 l. 1 kohaselt võib siiski kaasomandis oleva krundi vastav osa kuuluda pärustalundi juurde juhul, kui ta teenib pärustalundi eesmärke ja võrreldes pärustalundi muude maatükkidega, omab ainult subordineeritud tähendust. Kuulub maatükk sellise kaasomandi osana pärustalundi juurde, siis allub ta pärustalundiõigusele nagu ainuomandis olev maatükki (võõrandamatus, koormatamatus jne.).

Lõpuks, et kuuluda pärustalundi koostisse, peab maatükki korrapäraselt majandatama ühest kohast (Hofstelle) ilma lisatalundita (R E Ges. § 7). Kui maatükk asub talundi teistest osadest, tema

majandamise keskusest niivõrd kaugel, et tema majandamine sellest keskusest muutub raskeks või otse võimatuks ja on tarvilik luua tema jaoks eri keskus, siis selline maatükk ei kuulu pürustalundi juurde. Ta jääb väljaspoole pürustalundit, kui ta on taluniku ai-
nuomandis ja teda kasutatakse maamajanduslikult. Samuti ei kuulu pürustalundi koostisse krundid, mis alaliselt renditatud, sest neid ei majandata pürustalundi ainsast majandamiskeskusest. Sellevastu aga seaduse selgesõnalise väljenduse kohaselt ajutine renditamine või sellele sarnane mööduv talundi maatükkide kasutamine, ei takis-
ta neid maatükke kuulumast pürustalundite koostisse.

§ 18. Päraldis.

Pürustalundi koostisse kuulub maaomandi kõrval ka talundi pä-
raldis seaduse selgesõnalise väljendi kohaselt. (R E Ges. § 7 1.1).
Seadus loendab näiteliselt üksikesemeid, mis päraldise hulka kuu-
luvad (R E Ges. § 8), kuid see loend ei lange kokku B \ddot{u} rg.Ges.Buch'i
päraldise mõistega. Selles loendis antud esemed kuuluvad vastuvaid-
lematult ja pikemata päraldise hulka, vaatamata sellele, kas ka
B \ddot{u} rg.Ges.Buch neid päraldiseks loeb või ei. Kuid tuleb silmas pida-
da, et need esemed on päraldised ainult R E Ges. mõttes ja nende
suhtes ei kehti, niivõrd kui mõisted ei lange kokku, teiste seadus-
te päraldise kohta käivad normid.

B \ddot{u} rg.Ges.Buch §§ 97 ja 98 kohaselt on ese päraldis kui ta:

- 1) on määratud teenima peasja (iseäranis maatüki, hoone) eesmär-
ke;
- 2) on peasjaga vastavas ruumilises ühenduses ja
- 3) ta ka tegelikkuses päraldisena esineb.

Ainult kõigi nende 3 tingimuse olemasolul on asi B \ddot{u} rg.Ges.
Buch järgi päraldis. Pääle selliste asjade aga on, nagu juba mai-
nisime, R E Ges. mõttes päraldiseks veel sääl selgesõnaliselt
loendatud esemed, vaatamata sellele, kas nad nimetatud 3-le eeldu-

sele vastavad või mitte.

R E Ges. § 8 määratleb, et talundi päraldisteks on talundi majandamiseks vajalik kari, põllutööriistad, koduse majapidamise tarbed, kaasa arvatud ka pesu ja voodid, olemasolev väetis ja talupidamiseks vajalikud põllusaaduste tagavarad (§ 8 l. 1).

Talundi karja kui päraldise hulka kuuluvad ka sead, kanad, lambad j.m.s. Kas siia kuuluvad ka mesilased, on kaheldav. Päraldise hulka, nagu nähtub seaduse tekstist, kuuluvad ainult sellised loomad, milliseid kasutatakse talundi majandamiseks. Seega ei kuulu päraldise hulka sportlikuks otstarbeks peetavad hobused, äriliseks otstarbeks kasvatatavad veised jne. Päraldiseks ei tule ka lugeda loomi, mis viidud turule müügiks, sest talundist eemaldamisega pole neid enam otseselt talundi majandamiseks älemas.

Samuti põllutööriistad kuuluvad talundi päraldise hulka ainult tingimusel, et neid kasutatakse talundi majandamiseks. Seejuures pole aga oluline, kas neid kasutatakse ainult oma või ka renditud maatükkidel.

Koduse majapidamise tarbeist jällegi kuuluvad ainult need talundi päraldise hulka, milliseid kasutatakse majandamiseks. Pesu ja voodid kuuluvad siia seaduse selgesõnalise väljenduse kohaselt (§ 8 l.1). Siia kuulub ka elamu sisseseade, seejuures mitte aga isiklikuks tarbeks määratud esemed, nagu rõivad, ihupesu ja samuti mitte luksusesemed (kunstiesemed, väärtuslikud muusikariistad, kallihinnalised vaibad jne.). Millised esemed on luksusesemed, oleneb sageli üldisest olukorrast ja tuleb otsustamisele vastavalt sellele.

35

R E Ges. § 8 l. 1 kohaselt kuulub talundi päraldise hulka ka olemasolev väetis. Pole oluline kas tegemist on kunst- või loomuliku väetisega ja kas ta on toodetud talundis või muretsetud väljastpoolt.

30

Edasi on talundi päraldiseks seaduse loendi kohaselt majandamiseks vajalikud põllusaaduste tagavarad. Väljendit "põllusaaduste tagavarad" tuleb siin mõista laiemalt, kaasa arvates ka metsamajanduse, viinamarja-, aed- ja puuviljakasvatuse saadused.

Tõusetub küsimus, kas päraldiseks tuleb lugeda ainult see osa saadusi, mis oma loomu poolest vahenditult teenib talumajapidamist, või ka see osa, mille müügist saadakse vahendeid majandamiseks? Kuna päraldise mõiste eeldab peaasja vahenditult teenimist (Bürg.Ges. Buch) ja selline vahenditult teenimine puudub aga müügiks määratud ja sellisena eemaldatavate saaduste juures, siis leiab A.Bohn oma käsitluses, et müügiks määratud saadused ei kuulu päraldise hulka.³⁶ Teatud määralt vastandlikult sellele aga lahendatakse küsimus eelmist seisukohta kaitsnud autori poolt pärustalundi juures, mis oma toodete iseloomu tõttu majandab end täielikult või ülekaalukalt produktide müügist saadud tuludest (nt. viinamarjakasvatus). Sellise talundi juures tulevat saadusi vaadelda päraldisena niivõrd, kui nad hädavajalike majandamiskulude katteks on tarvilikud.³⁷ Samuti loeb A.Bohn päraldise hulka mittekuuluvaks taluniku, tema perekonna ja teenijaskonna ülalpidamiseks tarvitatavad produktid kui talundi majandamist otseselt mitteteenivad. Siin näib seaduse väljendit - "majandamist teenivad põllumajanduslike saaduste tagavarad (... "die für die Bewirtschaftung dienenden Vorräte an landwirtschaftlichen Erzeugnissen"), olevat tõlgendatud liiga kitsalt. Talundi majandamine on mõeldav ikkagi ainult inimtööjõu rakendamise abil, mis võib aga toimuda ainult vastavate ülalpidamisvõimaluste olemasolul. Sellekohaselt peaksid talundi personali ülalpidamiseks määratud produktid kuuluma samuti päraldise hulka nagu elamu ja inventari.³⁸

Lõpuks kuuluvad päraldise hulka seaduse loendi kohaselt talundisse puutuvad üriku, sugukonna ja perekonna kirjad, pildid, sar-

36 Ib., nota 255
37 Ib., nota 256
38 Ib., nota 257

vestik ja muud talundisse ja seal asuvasse taluniku perekonda puutu-
vad mälestusesemed.³⁹

§ 19. Õigused ja nõuded.

Krunni omandiõigusega seonduvad õigused, kuuludes igakordsele krunni omanikule, on Bürg.Ges.Buch § 96 kohaselt krunni koostisosis. Kui krunn kuulub pärustalundi juurde, siis koos krunniga järelikult ka temaga lahutamatu seonduvad õigused kuuluvad pärustalundi koostisosse ja alluvad samuti nagu maatükki kõigile pärustalundi kohta käivatele erieeskirjadele (võõrandamise ja koormamise keeld, kaitse sundsissenõudmise vastu, eelispärimine). Õigusteks, mis esinevad maatüki koostisosistena, on Bürg.Ges.Buch järgi näiteks servituudid, eesostuõigused, hoonestusõigused, jahil- ja kalastamisõigused j.m.s.

E H R V § 4 laiendab pärustalundi koostisse kuuluvate õiguste ringi, määrates, et pärustalundit teenivad õigused, olenemata sellest, kas nad on seonduvad pärustalundi omandiõigusega või taluniku isikuga, kuuluvad pärustalundi juurde (nt. metsa- j.m. pärustalundit teenivad kasutusõigused, metsalühistu osak. jne.). Samuti kuuluvad pärustalundi juurde piimatalituse, suhkrufabriku ja teiste sarnaste seadeldiste osakud, millistes töötatakse ümber või väärtustatakse pärustalundis töödeldud saadusi, vaatamata sellele kas need osakud on seonduvad pärustalundi maaomandiga või kuuluvad taluniku isikule vahetult. Pärustalundi koostisse aga ei kuulu nende õiguste põhjal saadud tulud ja produktid.

Vastandlikult õigustele on pärustalundi koostisse kuuluvate nõuete arv väga piiratud. Ainult R E Ges. § 9 selgesõnaliselt tähendatud kaht liiki nõudeid kuuluvad siia:

- 1) nõuded, mis tulenevad talundi ja selle päraldise kindlus-

39 R E Ges. § 8 l. 2; "Õigus" 1936.a. E. Ilus, lk. 420.

40 EHRV § 4 l. 2.

tamisest ühes väljamakstud kahjutasusummadega ja

2) talundi võla maksmiseks kogutud kustutussummad.

Mitte kõik kindlustamisest tulenevad nõuded ei kuulu pärustalundi koostisse, vaid ainult need, mis tekivad pärustalundi ja selle päraldise kindlustamisest. Sama kehtib ka väljamakstud kahjutasusummade kohta. Seega ei kuulu pärustalundi koostisse nõuded ja kahjutasusummad taluniku ja tema perekonna isikukindlustusist, eriti eluõnnetuse-, vastutuskohuse- ja kaasavarakindlustusist.

Teiseks kuulusid pärustalundi koostisse talundivõla maksmiseks kogutud kustutussummad. Siin on mõeldud eriti amortisatsioonhüpoteekide kustutamiseks hüpoteekpankadesse sissemakstud summe. Siia ei kuulu lihtsa võla kustutamiseks ülekantud summad, taluniku poolt laste või abikaasa edaspidise varustamise otstarbel tehtud sissemaksud j.m.s.⁴¹

5. p e a t ü k k.

Pärustalundi omaniku käsustamisõiguse kitsendused.

§ 20. Pärustalundi maaomandi võõrandamine.

Talunik ei või pärustalundiga talitada nagu ta heaks arvab, sest R E Ges. mõtte kohaselt tuleb pärustalund säilitada vähendamatult temal asuva taluniku sugukonnale kõigiks aegadeks. Seda eesmärki teenib esmajoones eelispärimisõigus. Selle kõrval osutus aga vajalikuks pärustalundi omaniku tegevusvabadust kitsendada nende vahendite ja teotsemiste alal, mis võisid selle eesmärgi saavutamist kahjustada või takistada. Siit tulenevad pärustalundi omaniku käsustamisõiguse kitsendused pärustalundi kui terviku ja tema osiste (pärustalundivara) suhtes.⁴²

⁴¹ Bohm, op. cit., nota 271.

⁴² Ib., nota 280

Praktiliselt tähtsamaid talundi omaniku käsustamis õiguse kitsendusi on keeld võõrandada pürustalundit ilma eelispärimiskohtu (Anerbengericht) loata. Põhimõttelikult on pürustalund võõrandamatu ja kohus võib anda loa võõrandamiseks ainult siis, kui selleks on olemas tähtis põhjus (R E Ges. § 37). Võõrandamiskeeld ei kehti ainult talundi kui terviku kohta, vaid ka kõigi tema üksikute maatükkide kohta. Kruntide kohta, mis ei kuulu pürustalundi koostisse, ei käi võõrandamiskeeld ja seega pole nende võõrandamiseks kohtu luba vajalik. Kui talundi üksik maatükk on ainult taluniku kaasomandis, kui see maatükk kaasomandina aga siiski kuulub pürustalundi koostisse, siis ulatub temale võõrandamiskeeld nagu igale muule pürustalundi koostisosale ja võõrandamine võib toimuda ainult kohtu loal. Kohtu luba vajab võõrandamine vaatamata sellele, millise õigustoimingu alusel ta toimub. On ükskõik, kas võõrandamise aluseks on ostu-müügileping, kinkleping, vahetusleping või mõni muu sarnane leping, mille eesmärgiks on omandiõiguse ülekandmine. Juridiliselt tuleb võõrandamise all mõista omandiõiguse ülekandmist. Seega ei tule lugeda võõrandamiseks omandiõiguse ülekandmise lepingu sõlmimist ja järelikult ei vaja sellise lepingu sõlmimine ka eelispärimiskohtu luba (nt. ostu-müügi või vahetuslepingu sõlmimine). Olukord on aga muutunud E H R V jõustumisega 23.XII 1936.a. Selle määruse § 33 kohaselt vajab ka õigustoiming, mille sisuks on omandiõiguse võõrandamine, kohtu luba. Kui aga kohtu luba on õigustoimingu sõlmimiseks antud, siis kehtib see luba ka selle õigustoimingu täitmiseks, omandiõiguse ülekandmiseks. ⁴³

Mingit luba aga ei vaja sissekande parandamine kinnistusraamatus. Kui kinnistusraamatu sissekanne ei vasta tegelikule olukorrale ja parandamisega ainult fikseeritakse olemasolev õiguslik olukord, siis ei saa olla siin tegemist võõrandamisega, omandiõiguse siiramisega, milleks oleks vajalik kohtu luba. Eelispärimiskohtu luba ei vaja ka võõrandamine, mis toimub riigivõimu aktiga eksprop-

riatsiooni näol. Kõigil muil juhtumel on vaja püstitatud maa-
tüki võõrandamiseks eelispärimiskohtu luba.

Kohus võib luba anda aga ainult tähtsate põhjuste olemasolul.⁴⁴
Kuid tähtsa põhjuse olemasolu ei ole igakord küllaldane eeldus loa
andmiseks. Tuleb alati jälgida, kas võõrandamine ei käi vastu
R E Ges. põhisihtidele. Vastuolu seaduse põhisihtidele on kahtlema-
tult olemas, kui maatüki võõrandamine on sellist laadi, mis toob
kaasa mõne püstitatud obligatoorse rekvisiidi kadumise ja seega
püstitatud lõppemise (nt. kui maatüki võõrandamisega langeb ta-
lundi suurus alla ühe elatuspinna, või kui püstitatud võõrandata-
kse mitmele isikule, juriidilisele või mõnele muule talunikuvõimet
mitteomavale isikule). Kuid teiselt poolt ei tähenda võõrandamise
vastukäivus R E Ges. põhisihtidele veel seda, et kohus ei tohiks
selliseks võõrandamiseks üldse luba anda. Loaandmine võib siiski
toimuda eriti mõjuvatel põhjustel. Põhimõttelikult, nagu järeldub
R E Ges. § 22 mõttest, tuleb püstitatud võõrandamiseks kohtuliku
loa andmise tahtluseks lugeda ka asjaolu, et omandajal on juba
olemas püstitatud. Seadus ei pea normaalseks, et ühe omaniku kät-
te koonduksid mitu püstitatud. Edasi on seaduse eesmärgiks,
nagu see väljendatud sissejuhatuses, kindlustada püstitatud pü-
simist ühe sugukonna valduses. Ka seda põhimõtet ei tohiks rikku-
da püstitatud võõrandamisega taluniku sugulaskonda mittekuulu-
vaile isikuile. Kõigi nende seaduse põhimõtetele mittevastavaiks
püstitatud või tema kruntide võõrandamiseks võib eelispärimis-
kohus luba anda ainult erandlikult, eriliselt kaaluvate põhjuste
olemasolul. Kuid, nagu eespool juba mainitud, annab kohus ka kõi-
gil muudel juhtudel, püstitatud või tema maatükkide võõrandami-
seks loa ainult tähtsail põhjusil. Kas antud juhul on tegemist

⁴⁴ R E Ges. § 37 1. 2.

tähtsa või mittetähtsa põhjusega jääb kohtu otsustada, kusjuures kohus arvestab otsustamisel konkreetset olukorda.

Üldiselt tuleb tähtsaks põhjuseks lugeda võõrandamist, mis toimub pärustalundi huvides. Hoitakse võõrandamisega ära suured kahjud talundile, ja eriti kui neid kahjusid ei saa enam tasandada, siis ei ole võõrandamine ainult lubatav, vaid isegi soovitatav. Tähtis põhjus on olemas, ka juhul kui võõrandamine toimub viivitamatult parandamist nõudvate hoonete korrashoiuks või hädavajaliku inventari muretsemiseks raha hankimise sihiga. Üksikute maatükkide võõrandamiseks on antud tähtis põhjus ka juhul, kui sellega kergendatakse või soodustatakse talundi majandamist. Kui on aga võimalik neist raskusist üle saada laenamise teel, siis tuleb valida see tee ka siis, kui sellega talundit koormatakse hüpotekaarvõlgadega, sest viimast tuleb lugeda vähemaks paheks kui maatüki võõrandamist. On ju võimalik võlga kustutada aegajaliste maksetega talundi sissetulekuist, võõrandatud maa aga on läinud talundile kaduma. Suured võlad võivad olla tähtsaks pärustalundi võõrandamise põhjuseks, kui nad takistavad korralikku majandamist ja neist vabanemine on võimalik talundi üleminekuga finantsiliselt tugevamaisse kättesse. Pärustalundi võõrandamine on aga lubamatu, kui ostja väheste finantsiliste vahendite või kõrge ostuhinna tõttu satuks võlgadesse, mis ei vasta talundi tootmisvõimele.⁴⁵

Edasi tuleb lugeda tähtsaks võõrandamise põhjuseks ebaõiglaselt karmi olukorra vältimist.

R E Ges. § 30 järgi on eelispärija kohustatud parandaja järglasi talundi võimalustele vastavalt varustama. Kui seda pole võimalik teha olemasolevate vahenditega, selleks ei piisa ka talundi sissetulekuist ja osutub võimatuks küsimust lahendada krediidi

⁴⁵ Bohn, op. cit., 307 - 311.

hankimisega, siis jääb üle veel üks tee - võõrandada osa talundi maast.

Põhimõttelikult on aga maa võõrandamine kaaspärijate varustamiseks lubamatu. Ebaõiglase olukorra vältimiseks võis seda aga teha esimesel aastal pärast R E Ges. jõustumist, sest kaaspärijad arvestasid sellega, et nad saavad edaspidi talundist pärimisel osa ja tegid talundis tööd vastutasutult ka veel täisealise-
na ning ei teadnud säästa summasid ja vahendeid edaspidiseks iseseisvaks elamiseks. Nende täielikult varustamata jätmine oleks sellises olukorras karm ülekohus. Selle ebaõiglase olukorra vältimiseks oli lubatud võõrandada maatükke kaaspärijate varustamise otstarbel, kuid ainult tingimusel, et muid võimalusi ei olnud, ja et võõrandamine ei riivaks talundi huve, tema tootlusvõime halvenemisega.⁴⁶

Ka mõnesugustel muudel juhtudel võib esineda ebaõiglusi, milleliste vältimiseks on maa võõrandamine põhimõttelikult lubatud.

Võõrandamiseks loa andmisel võib arvesse tulla ka võõrandatav maatüki rakendamisviis. Võõrandamised, mille läbi maatüki omandaja talund elatuspinna suuruse saavutamise saab püstitada, ja võõrandamised, millega edendatakse maa asustamist, on soodustatud olukorras. Neiks võõrandamiseks annab kohus loa kergemal tingimusil.⁴⁷

Lõpuks on maatüki võõrandamine avalikes huvides alati küllalt tähtis põhjus, et eelispärimiskohus annaks selleks oma loa. Avalikes huvides maa eksproprieerimine koguni ei vajagi kohtu luba.⁴⁸

⁴⁶ Ib., nota 312 - 314.

⁴⁷ Ib., nota 318, 320.

⁴⁸ Ib., nota 321.

Kohus aga võib anda loa ka teatud reservatsiooniga (kohustuse pealepanemisega) R E Ges. § 37 l. 2. See kohustus võib eriti puudutada võõrandamisest saadud summasid, määrates nende kasutamise sihi ja viisi. Tavaliselt kohustatakse saama tarvitama talundi huvides nt. hoonete varrashoiuks, inventari muretsemiseks jne. Võidakse määrata, et saam tuleb sisse maksta maakonna talunikejuhile ja teda võidakse käsustada ainult viimase nõusolekul j.m.s. Omandiõiguse ülevandmine aga ei olene selle kohustuse täitmisest. Kinnistusamet ei jää ootama kohustuse täitmist, et alles siis teha vastav sissekanne kinnistusraamatusse. Eelispärimiskohtu luba on õigusjõuline vastava kohtuotsuse jõustumise momendist. Eelispärimiskohus aga võib luba anda ka tingimusega. Sellisel korral ei oma luba õigustoimet ennem, kui tingimus on täidetud. Ka võõrandamise sissekandmine kinnistusraamatusse võib toimuda sellekohaselt alles siis, kui mitte ainult luba on õigusjõustunud, vaid ka tingimuse täitmine on tõendatud.

Võõrandamiseks loa andmise otsustab see eelispärimiskohus, kelle piirkonnas asub võõrandaja talundi majandamiskoht. Otsustamisele võtab kohus asja ühe lepinguosalise esildisel.

§ 21. Pärustalundi üleandmine talundi omaniku poolt tema eelispärijale.

Pärustalundi võõrandamine, nagu nägime eespool, võib toimuda ainult eelispärimiskohtu loal. Isegi pärustalundi üleandmine taluniku poolt tema eelispärijale (Anerbe), s.o. isikule, kellele seaduse põhjal talund niikuinii võinuks üle minna, vajab kohtu luba. Viimasel juhul on aga loa andmise eeldused kergemad. Eelispärijale talundi siiramisel ei sõltu kohtuliku loa andmine tähtsa põhjuse olemasolust, küll aga peab kohus pidama silmas, et üleandmislepinguga talundit ei koormataks üle jõu (R E Ges. § 37 l. 3).

Ka ei tohi käia selline pürustalundi omandiõiguse siiramine västu seaduse põhimõttele ja sihtidele. Talundi üleandmine eelispärijale ei ole mingi äriiline toiming ja seepärast ei või ta toimuda sellisel kujul, et eelispärija kohustuks talundi saamise eest tasuma ostuhinna. Talundi üleandmine eelispärijale kujutab endast pärandusõigusliku toimingut. Õigupoolest pole ta muud kui ettevõtetud pärandamine. Sellest järgneb, et eelispärija üleandmise lepinguga põhimõttelivult ei või kohustuda mingiks muuks jõudluseks kui neiks, milliseiks oleks ta kohustunud ka juhul, kui ta pürustalundi oleks saanud tõeliku pärandina.⁵⁰

Selliselt lihtsustatud korras võidakse pürustalundit võõrandada - üle anda - ainult eelispärimiseks õigustatule, kes pärandamise juhul võiks olla järjekorras eelispärijaks (R E Ges. § 20) või keda pärandaja eelispärijaks määrata võiks R E Ges. § 25 põhjal.⁵¹ Eelispärimiskohus aga võib talundi üleandmiseks anda loa ainult siis, kui üleandmislepinguga ei koormata talundit üle jõu (R E Ges. § 37 l. 3). Seejuures ei tule arvestada mitte ainult kinnikvõlgasid, vaid ka kõiki muid talundi ülevõtja kanda tulevaid võlakohustusi. Senised kohustused koos üleandmislepinguga juurde tulevate koormatustega, ei tohi ületada pürustalundi kandejõudu. Kõiki kohustusi peab suudetama täita talundi korrapärase majandamise tuludest. Kui senised võlad, mis tulevad ülevõtjal kanda, koormavad talundit kogu tema jõudude ulatuses, siis ei takista see veel üleandmist, sest talundi seisukohalt lähtudes, ei muutu koormus üleandmisega. Kuid sellisel juhul ei või ülevõtjale üleandmise lepinguga pääle panna mingisuguseid uusi kohustusi.

Eeskirjad selle kohta, kuidas koormatuse piire üksikute talundite kohta selgitada, puuduvad. Üksikjuhtude erinevuse tõttu pole ka võimalik selle kohta kindlaid reegleid püstitada. Igal juhul

⁵⁰ Ib., nota 340, 344.

⁵¹ R E Ges. § 37 l. 3.

aga ei ole selleks piiriks mitte talundi müügiväärtus - turuväär-
tus, vaid mingi osa sellest. Seejuures tuleb alati võtta arvesse
talundi tootmisvõimet, tema tulukust. Mõõdukas ulatuses tuleb ta-
lundi kandejõule vastava koormatuste piiri kindlaksmääramisel ar-
vestada ka sissetulekuid talundi juurde kuuluvast töönduslikust
ettevõttest.

Pärustalundi üleandmine, nagu eespool juba tähendatud, ei ole
mingi äriline toiming, vaid on oma põhiolemuselt ettevõtetud paran-
damine. Fidestuvalt üleandmise sellise õigusliku iseloomuga on ka
üleandmislepinguga pärustalundi ülevõtjale peale-pandud kohustused
mitteürilise laadiga. Need kohustused võivad seisneda ainult pärus-
talundi üleandja, tema abikaasa ja tema järglaste majanduslikult
kindlustamises. Kuidas ja millises ulatuses see kindlustamine peab
toimuma, seda määravad vastavalt kohaldatavad R E Ges. § 30 ja 31,
millised reguleerivad pärustalundi omaniku surma puhuks tema abi-
kaasa ja järeltulijate eest hoolitsemist. Üleandja ja tema abikaa-
sa majanduslikult kindlustamisena tuleb mõelda siinkohal neile kor-
teri ja ülalpidamise (Altenteil) võimaldamist talus. Siia juurde
võib kuuluda ka n.n. taskuraha - vähemate vajaduste rahuldamiseks
perioodiliselt maksetavad rahasummad - üleandjale või tema abikaa-
sale. Tavaliselt on talundi ülevõtja kohustatud ülalpidamist andma
üleandjale või tema abikaasale kuni nende surmani. Põhimõttelikult
võimaldatakse seda n.n. eluaegset elamit üleandjale ja tema abi-
kaasale talundis ja mitte väljaspool seda. Lubamatu on talundi üle-
andmislepinguga seada sisse kasustusvaldust. Üleandja ei saa ka jät-
ta üksikuid talundi maatükke enda omandisse, sest see tähendaks nen-
de väljalangemist pärustalundi koostisest, mis poleks aga kokku-
kõlas R E Ges. eesmärkidega.

52

Üleandja järeltulijate kasuks võidakse üleandelepinguga ülevõtjat kohustada varustama neid iseseisvumisel või naisisikuid ka abiellumisel. Samuti võidakse lepingus ette näha üleandja järglastele kutsehariduse võimaldamist ja süütult hätta sattumise korras talus varjupaiga leidmist. Kõiki neid kohustusi võidakse lepinguga talundi ülevõtjale pääle panna talundi jõudlusvõimele vastavas ulatuses. Kui nimetatud kohustused üleandelepingus on jäetud reguleerimata, siis tulevad nad ikkagi täitmisele R E Ges. § 30-es ettenähtud ulatuses ja määral.

Üleandjale, tema abikaasale või järeltulijatele üleandelepingust või seaduse vastavaist sättest tulenevad majandusliku kindlustamise varustamisnõuded põhimõttelikult ei kuulu kindlustamisele kinnistusraamatus vastava nõude kandmisega üleantavale kinnikule. See võib toimuda ainult juhul, kui eelispärimiskohus sellast talundi koormamist tähtsal põhjusel siiski lubab.⁵³

Pärustalundi üleandmine eelispärijale, kui liiki talundi võõrandamisi, saab toimuda ainult eelispärimiskohtu loal. Võõrandamiseks eelispärijale võib kohus anda luba, vastandina muudele võõrandamisjuhtudele, ka siis, kui selleks pole olemas tähtsat põhjust. Luba võidakse anda ka reservatsiooniga või tingimisega.⁵⁴ Viimasel juhul omandab kohtu luba talundi üleandmiseks efektiivsuse alles pärast ettenähtud tingimuse täitmist.

§ 22. Pärustalundi maaomandi koormamine.

Pärustalund on põhimõttelikult koormatamatu. Eelispärimiskohus võib koormamist lubada ainult tähtsal põhjusel. Luba võidakse anda reservatsiooniga ja tingimusega.⁵⁵

⁵³ R E Ges. § 37 l. 1 ja 2.

⁵⁴ R E Ges. § 37 l. 2.

⁵⁵ R E Ges. § 37 l. 1 ja 2.

Pärustalundi all ei tule siin mõista mitte ainult pärustalundi maaomandit, vaid kõiki pärustalundi koostisse kuuluvaid varu. Pärustalundi koostisse mittekuuluvaid varu võib talunik seevastu kitsendamatult käsustada, soovi korral neid ka koormates.

Tähtsaima pärustalundi koostisosana vaatleme esmalt maaomandit seoses pärustalundi koormamisega.

Maaomandi, nagu iga muugi pärustalundi koostisosa koormamine, võib toimuda ainult eelispärimiskohtu loal. Kohus ei saa aga üldse lubada koormata maaomandit sundhüpoteegi või arest-hüpoteegi sissekandmisega maaomandile. Selline sissekanne oleks võrdne sundsooritus-aktile, mis aga järelduvalt absoluutsest keelust pöörata sissenõudmist pärustalundi varale, on lubamatu.

R E Ges. § 37 l. 1 üldisest eeskirjast - pärustalund on põhimõttelikult koormatamatu - järeldub, et mitte ainult kreditoride nõuete kindlustamiseks, vaid kõik kinnistusraamatusse sissekantavad koormused langevad keelu alla, eriti hüpoteegid, kinnikvõlad, rendisvõlad, maasunnised, kasustusvaldus, ja nendega pärustalundi maaomandi koormamine eeldab eelispärimiskohtu luba. Kohtulik luba on vajalik ühtviisi sõltumatult sellest, kas tahetakse koormata kogu pärustalundit, tema üksikut krunti või üksikuid krunte. Kohtulik luba on vajalik ka siis, kui üksikule või üksikutele kruntidele sissekantud koormust laiendatakse teistele.

Erandlikult ei vaja selgesõnaliste seaduslike eeskirjade kohaselt eelispärimiskohtu luba mõnesugused pärustalundi maaomandi koormamised. Selliste koormuste hulka, mis seega ei eelda sissekandmiseks kinnistusraamatusse kohtulikku luba, kuuluvad esmajoones kinnikuorjused, isikuorjused ja avalikud koormused.⁵⁶ Kodumisõiguse kui isikuorjese sissekandmine ei vaja järelikult eelispärimiskohtu luba.

⁵⁶ EHRV § 32 l. 1 nr.1.

Eelispärimiskohtu luba ei vaja ka pürustalundi maakruntide koormamised, mis lubatud maa asundamist korraldavate ametasutiste poolt.⁵⁷

Edasi pole erandlikult maakruntide koormamiseks vaja kohtu luba, kui koormus tuleneb maaomandi vöörandamisest ja kui selle vöörandamisega maaomand saab pürustalundiks. Nt. kui müüakse mitme isiku omandis olnud talund talunikuvöimelisele isikule ja kui see maaomand saab selle vaudu pürustalundiks. Siis seoses sellest vöörandamisest järgnevad koormused ei vaja eelispärimiskohtu luba.⁵⁸

Löpuks esineb veel paar üksikut juhtu, mil pürustalundi maaomandi koormamine ei eelda eelispärimiskohtu luba. Need juhud on reguleeritud EHRV § 32, § 26 l. 2.

Seadusandlus on püüdnud pürustalundi maakruntide koormamist võimalikult ära hoida, seades selle sõltuvusse kohtu igakordsest loast ja ainult erandjuhtudel laonöudmisest loobudes. Tegelikuses aga hüpoteekide ja kinnikvölgade sissekandmine pürustalundi maakruntidele on muutunud oma tähenduselt tühiseks, kuna R E Ges. teelab pöörata sundsooritust pürustalundile. Teatud praktiline väärtus on pürustalundi kruntidel lasuvatel hüpoteekidel ja kinnikvölgadel siiski. See avaldub võimaluses pöörata sissenöudmist pürustalundis toodetud produktidele ja saada neist rahuldust teiste völanöuete ees. Samuti juhul, kui koormatud krundid on renditatud või üüritatud, siis saadavad rendi- ja üürisummad vastutavad hüpoteek- ja kinnikvöla kreditori nõuete puhul. Kui aga pürustalundi maastükki, millel lasub hüpoteek või kinnikvölg, langeb milgi põhjusel väljaspoole pürustalundi koostist, siis võib tema vastu pöörata ka sundsooritust, kuna pürustalundi kohta kehtiv vaitse

⁵⁷ Ib., § 32 l. 1 nr.3.

⁵⁸ Ib., § 32 l. 1 nr.4.

sundsoorituse vastu on ära langenud. 59

Mitte ainult pürustalundi maaomandi koormamine, vaid ka olemasolevate koormuste muutmine, isegi juhul, kui muudatud toimub talundi omaniku huvides, eeldab eelispärimiskohtu luba. Ainult siis ei ole eelispärimiskohtu luba vaja kui muutmine seisneb kogu koormuse või selle osa kaadamises või kui muudetud koormus kuulub selliste koormuste liiki, mille sissekandmine ei vaja eelispärimiskohtu luba. 60

Õiguslikult tuleb eraldada 1) kohustumist maaomandi koormamiseks ja 2) selle kohustuse täitmist s.o. koormuse sissekandmist kinnistusraamatusse. Tõusetub küsimus, kas vajab juba kohustumistoiming, et omada õigustoimet, eelispärimiskohtu luba? Või omab see kohustumistoiming kui niisugune ilma eelispärimiskohtu loata õigusliku efektiivsust ja seega alles selle kohustuse täitmine, s.o. koormuse sissekandmine kinnistusraamatusse, vajab eelispärimiskohtu luba? Küsimus lahendub analoogiliselt pürustalundite võõrandamiseks kohtuliku loa andmisega. Enne 23.XII 1936. sõlmitud kohustumistoimingud on õigustoimelised ilma kohtu loata ja ainult selle kohustuse täitmine sõltub eelispärimiskohtu loast. Pääle mainitud daatumil sõlmitud õigustoimingud koormuse sissekandmiseks kinnistusraamatusse omavad õigustoimet alles eelispärimiskohtu sellekohase loa saabumisel. 61

Kõik pürustalundi maaomandi koormamised, või koormuste muudatused, milliseiks on vaja eelispärimiskohtu luba on tühised, kui kohtuliku luba pole järgnenud. Kui kinnistusamet on koormuse, hoolimata selleks eelispärimiskohtu loa puudumisest, kinnistusraamatusse sisse vaanud, siis on selline sissevane tühine. 62

59 Bohn, op. cit., nota 408.

60 Ib., nota 412, 413.

61 Ib., nota 414.

62 Ib., nota 419.

Eelispärimiskohus ei tohi aga pürustalundi koormamiseks luba anda kergel käel, vaid ainult juhul, kui selleks on tähtis põhjus. ⁶³

Seejuures peab kohus pidama silmas põhimõtet, et kõik talundi kohustused ja vajadused tulevad esmajoones katta talundi toodangust ja laenu võib teha ainult hädajuhtudel. Tungiva kredidivajaduse korral võib pürustalundi varade kindlustusel hankida krediiti ainult siis, kui personaalkrediidi saamine osutub võimatuks. Pürustalundi üle jõu koormamine on lubamatu. ⁶⁴

Tavalisemaid põhjusi, mida võib pidada "tähtsaks" pürustalundi maaomandi koormamiseks kohtuliku loa andmiseks, on talundi huvide kaitse ja ebaõigluste ärahoidmine. Kui talundi tootlusvõime tõstmine või säilitamine on võimalik ainult hüpoteekaarselt kindlustatud krediitide hankimisega, siis on see küllalt tähtis põhjus, et lubada talundi koormamist. Ebaõigluste ärahoidmiseks maaomandi koormamine esineb sagedamini seoses talundi omaniku järglaste varustamisega. Suur osa eespool kirjeldatud pürustalundi maaomandi võõrandamiseks tähtsaid põhjusi (§ 20) on samased ka koormamiseks.

Luba pürustalundi maaomandi koormamiseks võidakse anda ka reservatsiooniga või tingimusega. ⁶⁵ Nende õigusliku iseloomu ja laadi kohta sobib pürustalundi maaomandi reservatsiooniga ja tingimusega võõrandamise kohta öeldu (§ 20).

Maaomandi koormamiseks annab loa eelispärimiskohus ainult sellekohasel ettepanekul. Ettepanekut on õigustatud tegema nii talundi omanik kui ka see, kelle kasuks koormatus kinnistusraamatusse kantakse. Viimane on selleks õigustatud ainult juhul, kui maaomandi koormamiseks on omanikuga jõutud kokkuleppele või sellise kokku-

⁶³ R E Ges. § 37 l. 2.

⁶⁴ Bohn, op. cit., nota 422 - 425.

⁶⁵ R E Ges. § 37 l. 2.

leppe sõlmimiseks on kindlad väljavaated.⁶⁶

§ 23. Käsustamine pürustalundi päraldise, tema koostisse kuuluvate õiguste, nõuete ja pürustalundil lasuvate omaniku kinnikvõlgade üle.

R E Ges. § 37 väljendatud põhimõttelik pürustalundi võõrandamise ja koormamise keeld, nagu tähendatud juba eespool, ulatub koostisse kuuluvale varale, seega ka päraldisele, õigustele ja nõuetele. Võõrandamist ja koormamist võib eelispärimiskohus lubada tähtsail põhjusil.⁶⁷ Järelikult pürustalundi koostisse kuuluvate varade võõrandamine ja koormamine võib siiski toimuda, kuid ainult eelispärimiskohtu loal. Erandlikult päraldise käsustamiseks, kui see toimub korrapärase majandamise piirides, ei ole vaja eelispärimiskohtu luba (R E Ges. § 37 l. 1). Päraldise käsustamine aga, mis ei mahu enam korrapärase majapidamise mõiste raamidesse, ei allu ka seaduse erieeskirjale ja vajab eelispärimiskohtu luba. Kas päraldise käsustamine toimub korrapärase majandamise raamides või mitte, sõltub igakordsest olukorrast. Näit. põllutöõriistade võõrandamine toimub korrapärase majandamise piirides, kui neid ei vajata enam talundis kas seetõttu, et nende kasutamise otstarb on lõplikult ära langenud või nende asemele on muretsetud uued. Selliseks võõrandamiseks pole kohtu luba vajalik.⁶⁸

Pürustalundi koostisse kuuluvate õiguste, nõuete ja omaniku kinnikvõlgade võõrandamine ja koormamine vajab, vastandina päraldise võõrandamisele ja koormamisele, eelispärimiskohtu luba igal juhul, s.o. ka siis, kui see toimub korrapärase majandamise raamides. Võõrandamise all tuleb siinkohal mõista loovutamist (päraldise omandiõiguse, õiguse, nõude või omaniku kinnikvõla loovutamist) ja koormamise all pantimist. Seoses nõuete võõrandamise ja koormamisega tuleb tähendada, et selleks eelispärimiskohtu luba vajavad ainult

⁶⁷ R E Ges. § 37 l. 1 ja 2.

⁶⁸ Bohn, *op.cit.*, nota 452.

pärustalundi kindlustamisest tulenevad nõuded ühes väljamakstud kahjutasusummadega ja talundi võla maksmiseks kogutud kustutussummad, kui pärustalundi koostisse kuuluvad (vt. § 19). Kõigi muude, kui väljaspool pärustalundi varu seisvate nõuete kohta, ei väi R E Ges. § 37 võõrandamise ja koormamise keeld.

Nii päraldise, õiguste, nõuete kui ka omaniku kinnikvõlgade võõrandamiseks ja koormamiseks võib kohus loa anda ainult juhul, kui selleks on olemas tähtis põhjus. Luba võidakse anda ka reservatsiooniga ja tingimusega.⁶⁹ Kas olelevaid põhjusi loa andmiseks lugeda küllalt tähtsaks ja kas luba anda reservatsiooniga või ilma, otsustab kohus, arvestades igakordseid olukordi. Millist laadi need tähtsad põhjused võiksid olla, on leidnud käsitlemist § 20-ndas seoses pärustalundi maaomandi võõrandamiseks loa andmise küsimusega.

§ 24. Pärustalundi või tema osade renditamine.

Pärustalundi omaniku käsustamisvabadus on kitsendatud ka renditamisel. EHRV § 30 kohaselt vajab leping, millega pärustalund või selle osa renditatakse enamaks kui 1 aastaks või määramatuks ajaks, eelispärimiskohtu luba. Enne EHRV jõustumist 23.XII 1936.a. oli renditamiseks vaja kohtu luba, kui renditamine toimus kauemaks kui 3 aastaks.⁷⁰

Renditamine on toimunud määramatuks ajaks, kui lepingus pole määratud rendivahekorra lõppemise tähtaega. Ka selline renditamine on toimunud määramatuks ajaks, mille lõppemise tähtpäev on küll määratud, kuid sääljuures on ka kokkulepitud, et rendivahekord pikendub automaatselt teatud ajavahemiku võrra, kui kumbki pool kokkulepitud aja jooksul enne tähtpäeva saabumist pole lepingut õelnud üles.

⁶⁹ R E Ges. § 37 l. 2.

⁷⁰ Bohn, op.cit., nota 475

Pärustalundi või selle osa renditamise all ei tule mõista mitte ainult kogu pärustalundi või tema maakruntide, vaid igasuguse pärustalundi koostisse kuuluva vara renditamist. Järelikult on kohtu luba vajalik ka õiguste, nt. jahioiguse, kalastamisõiguse jne. renditamiseks pikemaks ajaks kui 1 aasta.⁷¹

Isegi rendilepingu muutmiseks või täiendamiseks on teatud asjaoludel kohtu luba vajalik. Kui renditamisleping on sõlmitud enne pärustalundi tekkimist ja lepingu tingimusi muudetakse päälle pärustalundi tekkimist, siis on kohtu luba vajalik, kui muudetud rendilepingu kehtivustähtaeg on selline, mis uue rendilepingu sõlmimisel eeldaks kohtu luba. Ainult siis kui rendilepingu muutmine seisneb üksnes renditähaja lühendamises või talundi omanikule kasulikus lepingu ülesütlemise tingimuste kergendamises, ei ole põhimõttelikult eelisjärimiskohtu luba nõuetav.

Päälle pärustalundi tekkimist eelisjärimiskohtu loaga sõlmitud rendilepingu muutmiseks on vaja kohtu luba vaatamata sellele, kui pikk on lepingu edasine kehtivustähtaeg.⁷²

Kui pärustalundi omanik sõlmib rendilepingu, mis renditamise tähtaja lühiduse tõttu ei vaja kohtu luba ja selle tähtaja möödumisel renditab sama maatüki otsekohe uuesti, siis vajab selline rendileping (Kettenvertrag) kohtu luba, kui renditamise kogu tähtaeg ületab 1 aasta.⁷³

Kohtu luba ei ole vajalik riigivõimu aktide põhjal toimuva sundrenditamise puhul.⁷⁴

Luba võib kohus anda ainult kaaluvail põhjusil. Kas renditamist lubada või mitte, otsustab kohus, arvestades peamiselt talundi mitte aga omaniku huve. Kohtule ei ole keelatud anda luba reser-

71 Ib., nota 476

72 Ib., nota 484

73 Ib., nota 485

74 Ib., nota 480

vatsiooniga või tingimusega. Eelispärimiskohtult renditamiseks lu-
ba võib paluda nii rentija kui ka rentnik.

§ 25. Mitme pärustalundi moodustamine
pärustalundi jaotamisega.

Pärustalundi omanik võib moodustada mitu pärustalundit, oma
talundi jaotamisega, kui eelispärimiskohus annab selleks loa.

(EHRV § 27, 1.1 ja 3).

Selline pärustalundite loomine jaotamise teel eeldab, et oma-
niku jaotatav talund oleks küllalt suur iseseisvalt pärustalundi-
tena esineda võivate osade moodustamiseks. Iga osa peab vastama
pärustalundi tekkimiseks seaduses püstitatud nõuetele - suurus vä-
hemalt üks elatuspind, majandamine toimub ainsast majandamiskesku-
sest jne. Kõik jaotamisest tekkinud pärustalundid peavad jääma
jaotamist ettevõtnud taluniku omandisse. Küll võidakse aga pääle
pärustalundite tekkimist neid üle anda või võõrandada seaduses
ettenähtud korras, kui eelispärimiskohus on eraldi selleks otstar-
beks andnud oma loa. Kui aga võõrandamine - üleandmine siiski toi-
mub üheaegselt jaotamisega, siis tulevad rakendamisele R E Ges. § 37
võõrandamist sättivad eeskirjad. Praktiliselt esineb see peamiselt
juhul, kui talunik eelispärimiseks õigustatud järglasist igatühele
tahab anda pärustalundit.

Mitme pärustalundi moodustamiseks pärustalundi jaotamisega võib
eelispärimiskohus luba anda ainult tähtsal põhjusel. Kas selline
põhjus on olemas, otsustab kohus igakordse olukorra põhjal, arves-
tades seejuures seaduse eesmärke ja põhimõtteid. Selline tähtis
põhjus on olemas nt. juhul, kui omanik kavatses jaotamisega moodus-
tada eelispärija kõrval ka igale olemasolevale talunikuks kõlbuli-
kule pojale elujõulist pärustalundit.

Jaotamiseks on õigustatud eelisjärjendusega luba nõutava
ainuüksik omanik. Kohus võib anda loa ka reservatsiooniga või tingi-
musega. ⁷⁶

§ 26. Üksikute püstitatud talu osade eraldamine
püstitatud talu koostisest nende osade
talundi omaniku poolt talu võõrandamiseta.

Püstitatud taluõiguse põhimõtete kohaselt peaks jääma kogu püstitatud talu koostis kuuluv vara kestvalt püstitatud talu - varaks. Selle põhimõtte teostamist taotleb ka R. E. Ges. § 37, määrates, et talunik vajab püstitatud talu - vara võõrandamiseks ja koormamiseks eelisjärjendusega luba. Sama sihi saavutamist teenib ka EHRV § 27 l. 2 eeskiri, mis peab takistama üksikute osade väljalangemist püstitatud talu koostisest muude omaniku toimingute läbi võõrandamise kõrval. Määruse nimetatud 2. lõige lausub: "Üsikeid osi võib püstitatud talu koostisest eraldada ainult eelisjärjendusega loa." Sellega on talundi omanikult võetud võimalus lihtsate toimingutega või tegemistega asetada püstitatud talu - vara osasid väljaspoole püstitatud talu koostisest. Vii näit. ei lähe maatuiki kuuluvus püstitatud talu koostisest ehk püstitatud talu - vara hulka kaduma seeläbi, et talundi omanik püstitab sellele üürimaja või tööstusliku ehitise. Samuti ka mitte seetõttu, et ta maatuiki ei majanda enam talundi majandamiskeskusest või et ta teda üldse enam ei majanda.

"Püstitatud talu koostise üksikute osade" all ei tule mõista mitte ainult maatuiki, vaid kõiki varasid ja väärtusi, millest püstitatud talu koosneb. Seega ka päriliku õiguse ja nõudeid. Kohaldamist leiab eeskiri varade püstitatud talu koostisest eraldamise puhul ainult siis, kui need varad jäävad edasi taluniku omandisse. Vastasel juhul tulevad rakendamisele püstitatud talu - varade võõrandamist sätiti-

vad normid (R E Ges. § 37).

Eelispärimiskohtu loal võib selline varade eraldamine pärustalundi koostisest toimuda, kuid kohus võib selleks luba anda ainult kaaluvail põhjusil.⁷⁷ Kaaluv põhjus loa andmiseks esineb nt. juhul, kui maastükk talundi majandamisel osutub üleliigseks, aga talundi omaniku poolt talundi juures käitatava töendusliku ettevõtte - n.n. vaksikkäitise jaoks osutub vajalikuks.

Põhimõttelikult on üksikute varade pärustalundi koostisest eraldamise eelduseks, et need varad pole hädavajalikud pärustalundi osad ja et nende eraldamine ei too kaasa nimetamisväärset talundi jõudude nõrgestamist. Kohus võib eraldamiseks anda loa ka reservatsiooniga või tingimusega. Luba on õigustatud kohtult nõutama ainult omanik.⁷⁸

6. p e a t ü k k.

§ 27. Pärustalundi kaitse soorituste vastu.

Pärustalundi elujõulisena püsimise kindlustamiseks näeb R E Ges. ette laialdase kaitse soorituste vastu. Kuid seadus ei keela soorituste toimetamist pärustalundis absoluutselt, vaid ainult teatud osas. R E Ges. vastav § (§ 38 1. 1) lausub: Pärustalundile ei võida pöörata sooritust rahanõude tõttu.

Selle eeskirja kohaselt on kaitstud soorituse vastu ainult pärustalundi-vara (Erbhof). Pärustalundi koostisse mittekuuluv vara ei allu sellele eeskirjale ja see vara on kaitstud soorituste vastu hoopis kitsamas ulatuses. Pärustalundi-vara on aga kaitstud ainult nende soorituste eest, mis tulenevad kreditori raha nõudest taluniku vastu. Seejuures pole aga oluline, millist iseloomu see rahanõue kannab. On ükskõik, kas ta aluseks on muutlaenu leping

⁷⁷ Ib., nota 504.

⁷⁸ Ib., nota 501 - 509.

Ex lib. univ. Tart.

või avalikõiguslik maksukohustus. Rahanõueteks R E Ges. § 38 l. 1 mõttes on ka nõuded hüpoteegist, kinnivõlast, rentvõlast ja maa-sunnist. Seega ei saa ka nende nõuete alusel pöörata sooritust püüstalundi-varale.⁷⁹

Sellevastu aga ei ole tegemist sooritusega rahanõude alusel, kui püüstalundi omanik on kohustatud soorituspealkirja kohaselt andma välja asja või asjad, võtma ette mingi toimingu või peab toimingu ettevõtmist sallima. Neil juhtudel järelikult pole keelatud pöörata sooritust ka püüstalundi-varale.

Püüstalundi kaitsega soorituse vastu ei takistata veel talu-niku kreditorit saavutamast soorituspealkirja kohtulikus kaebe-korras. Sama kehtib ka valdava arvamuse kohaselt ka kinnistusraa-matu sissekannetega kindlustatud nõuete, iseäranis hüpoteekide ja kinnivõlgade suhtes. Kuigi sellise soorituspealkirja alusel ei saa sooritust püüstalundi-varale teostada, omab see sooritus-pealkiri teatud väärtust ja praktilist tähtsust, nt. vastavate ob-jektide püüstalundi koostisest ja seega püüstalundi-vara kohta⁸⁰ ettenähtud kaitse alt väljalangemisel.

Kaitset soorituste vastu naudib kogu püüstalundi-vara. Sel-lekohaselt on lubamatu püüstalundi koostisse kuuluvate kruntide sundmüük ja sundvalitsemine, kuid ikkagi eeldusel, et selline sundsooritus peaks toimuma kreditorile kuuluva rahanõude alusel. Lubamatu on sund- ja aresthüpoteekide sissekandmine kinnistusraa-matus püüstalundi maakruntidele, sest selline sissekandmine oma loomult on rahanõudest tulenev sundsoorituse akt.

Edasi ei võida sundsooritust rahanõude tõttu pöörata püüsta-lundi koostisse kuuluvale vallasvarale - päraldisele, nõuetele ja õigustele. Ka talundis toodetud produktidele, kuivõrd nad tee-

⁷⁹ Ib., nota 514, 516.

⁸⁰ Ib., nota 520.

nivad talundi majandamist ja seega kuuluvad pärustalundi koostisse selle päraldisena, ei või pöörata sundsooritust.

Reeglist, et sundsoorituse vastu on kaitstud ainult pärustalundi koostisse kuuluv vara ja väljaspool seda asetsev taluniku varamitte, on 2 erandit:

Sundsooritust ei saa pöörata rahanõude tõttu

- 1) nõuetele, mida talunik on omandanud talundi produktide müümisest, ja talunikule kuuluvaile üüri- ja rendinõuetele, mis tulenevad pärustalundi koostisse kuuluvate maatükkide üüritamisest või renditamisest; ⁸¹

- 2) teatud liiki talundis toodetud põllumajanduslikele talundi päraldise hulka mittekuuluvaile produktidele. ⁸²

Punkt 2 tähendatud põllumajanduslike toodete all tuleb mõista nii põllu - metsamajanduse kui ka viinamarja-, aed- ja puuvilja- saadusi. Sundsoorituse vastu on nad kaitstud aga ainult tingimusel, et nad on toodetud talundis, ja et nad on taluniku või tema perekonna ülalpidamiseks järgmise lõikuseni hädavajalikud. ⁸³

Produktid, mis ei kuulu pärustalundi päraldise hulka, ega ole ka hädavajalikud taluniku ega ta perekonna ülalpidamiseks järgmise lõikuseni, jäävad seega välja kaitse alt sundsoorituse vastu. Kuid sellastele produktidele sundsoorituse pööramine on raskendatud R E Ges. § 39 sätetega. Nimelt, kui sundsooritus järgneb kreditori rahanõudest ja see nõue ületab protsentideta ja kuludeta 150 Rm., võib sooritus alata alles siis, kui kreditor on vähemalt kuu aega enne seda esitanud maakonna talunikejuhile sooritustiitli ühes seletusega, et ta kavatses teostada taluniku vastu sundsooritust. Maakonna talunikejuht võib kuu aja jooksul taluniku võla üle võtta

⁸¹ EHRV § 37; Bohn, op. cit., nota 549.

⁸² R E Ges. § 38 l.2, §§ 39,59; EHRV § 41.

⁸³ Bohn, op. cit., nota 564, 565.

vastavale asutusele - Reichsnährstand - sellest kreditorile teatades. Kui aga seda kuu aja jooksul pole toimunud, siis võidakse alustada sundsooritust. Võla ülevõtmine tuleb arvesse, kui talunik on süütult sattunud hätta ja ei suuda võlgu tasuda. Võla ülevõtmisega ja selle tasumisega läheb Reichsnährstand'ile üle ka võlanõue taluniku vastu ja nüüd võib tema vajaduse korral teostada soorituspealkirja alusel sundsooritust taluniku vastu, kuid mitte laiemas ulatuses, kui see oli ette nähtud esialgsele kreditorile. ⁸⁴

7. p e a t ü k k.

Pärustalundi ja pärustalundi koostisse mittekuuluva taluniku vara pärimine.

§ 28. Taluniku surmapuhused korraldused pärustalundi-vara kohta.

Taluniku surma korral moodustab pärustalund seadusliku pärimisjärguse ja pärandi jaotamise suhtes erilise pärandi osa. Pärustalund läheb seaduse jõul üle eelispärijale jaotamatult (R E Ges. § 19).

Taluniku pärustalundi koostisse mittekuuluv vara läheb pärijale üle üldiste pärimisõiguse reeglite kohaselt (R E Ges. § 33).

Taluniku pärand jaguneb seega õiguslikult kahte ossa. Ühe osa moodustab pärustalund, teise osa taluniku muu pärustalundi koostisse mittekuuluv vara. Pärustalund läheb R E Ges. normide kohaselt tervikuna üle n.n. eelispärijale. Muu vara langeb Bürg.Ges.Buch. pärimisõiguslike sätete kohaselt surnu pärijale.

R E Ges. püüab pärustalundit säilitada elujõulisena ja tootmisvõimelisena kestvalt ühe talunikusugukonna käes. Selle sihi saavutamist võiks talunik oma elu ajal talundit käsustades tõkestada, nt. tükeldades talundi, teda hooletult majandades, võlgadega koormates jne. Kõike seda aga keelab ja takistab seadus tuues omaniku

Vasustamisõigusse rea kitsendusi nagu nägime eespool. Kuid ka surmapuhuste korraldustega võib talunik lahjustada seaduse eesmärkide saavutamist. Selle ärahoidmiseks on seadnud R E Ges. jällegi kindlad piirid taluniku vabadusele. Seadusega on määratud, et talund läheb jaotamatult üle ühele pärijale, n.n. eelispärijale. Samuti määrab seadus eelispärimiseks õigustatud isikud ja nende järjekorra, ning kaaspärijatele langeda võivate osade üldise suuruse ja laadi. Talunikule jääb õigus surmapuhuse korraldusega, toimugu see siis testamendi või pärimislepingu vormis, määrata üksikasju kokkukõlas seaduse eeskirjadega. Nii võib ta seadusega (R E Ges. §§ 30 ja 31) tema järglasile ja abikaasale omistatud õigusi varustamisele detailiseerida ja täiendada, kuid ei või neid õigusi piirata või kõrvaldada. Ta võib määrata, et talundi valitsemine - kasustusvaldus teatud aja kestel kuulub kellelegi teisele kui eelispärijale. Talundi majandamiseks ebaoluliste päraldis-esemete kohta võib ta teha korraldusi, kui need pole R E Ges. § 8 tähendatud mälestisesemed.⁸⁵ Ta võib R E Ges. § 27 põhjal määrata, et eelispärija peab kandma lisandina oma nimele ka talunime. Lõpuks võib talunik surmapuhuste korraldustega erandlikult teatud tingimusel määrata eelispärija esimese järjekorra pärijate hulgast või eelispärimiskohtu loal määrata eelispärijaks kaugema järjekorra pärija, eelmiste järjekordade pärijate ees (R E Ges. § 25). Millistel juhtudel selline erandlik eelispärija määramine lubatav on, näeme lähemalt eelpool. Surmapuhuseid korraldusi võib talunik teha ainult testamendiga või pärimislepinguga (R E Ges. § 28).

§ 29. Eelispärija.

Pärustalundi võib pärida ainult üks isik, sest pärustalund on jagamatu. Pärustalundi pärijaks - eelispärijaks - võib olla ainult

see, kes omab võimet olla talunikuks (R E Ges. § 21 l. 1). Samuti ei tule eelispärijana arvesse need, kes pärimisest loobunud või kes Bürg.Ges.Buch. pärimisõiguslike sätete kohaselt on pärimisvõimetu, või kellel juba pärustalund olemas.⁸⁶

Pärimisjärjekorra määramiseks jaotab seadus pärijad 6 järjekorda. Iga eelmine järjekord, kui seal ükski pärija veel olemas, kõrvaldab järgmised pärimiselt. Mitme, ühe ja sama järjekorra pärijate vahel otsustab kas majoraadi või minoraadi põhimõte, nii kuidas kohalik tavaõigus küsimuse on lahendanud. Kui kohalik tavaõiguse norm selles küsimuses puudub, siis on eelispärimiseks õigustatud noorim (§ 21 l. 3). On vaheldav kas ja milline tava on kehtinud, siis otsustab selle eelispärimiskohus ühe asjaosalise avaldusel. Esimesest abielust sündinud poegadel on eesõigus järgnevatest abieludest sündinud poegade ees (§ 21 l. 4). Täisvennad ja -õed on eelistatud poolvendadele ja -õdedele. Abielulistel lastel on eesõigus vallaslaste ees (§ 21 l. 6). Adopteeritud lapsed pole aga eelispärimiseks üldse võimelised (§ 21 l.6).

Esimeses järjekorras on eelispärijateks pärandaja pojad. Surnud või muul viisil väljalangenud poja asemele astuvad tema pojad ja pojapojad. Talunik on õigustatud oma poegade ja pojapoegade seast eelispärijat välja valima, s.o. üht oma poegadest või pojapoegadest määrama eelispärijaks, muutes seaduslikku pärijate järjekorda. See määramine vajab teatud juhtudel eelispärimiskohtu nõusolekut, mõnel juhul aga mitte. Ilma eelispärimiskohtu loata võib talunik eelispärija määrata:

- 1) kui selles Saksa riigi osas R E Ges. jõustumisel eelispärimisõigus üldse ei kehtinud;
- 2) kui selles osas eelispärija vaba määramine kombeks oli. Kõigil teistel juhtudel võib talunik eelispärijat oma poegade ja poja-

⁸⁶ Bohn, op. cit., nota 629, 630.

poegade hulgast valida ainult eelispärimiskohtu loal. Luba aga võib kohus anda ainult siis, kui seaduslikult eelõigustatud ülemineku järgmisele toimub tähtsal põhjusel (R E Ges. § 25 l. 1).⁸⁷

Teises järjekorras pärib taluniku isa (R E Ges. § 20 p.2).

Seadus püüab talundi üleminekut teisele perekonnale ja teisele nimele takistada. Sellepärast ei järgne ka taluniku tütre vahetult poegadele, vaid esinevad alles neljandas järjekorras. Pärandaja ema aga ei esine üldse eelispärimiseks õigustatute ringis.

Kolmandas järjekorras on pärijateks pärandaja vennad. Surnud või muul viisil väljalangenud venna asemele astuvad tema pojad ja pojapojad.

Neljandas järjekorras päriavad taluniku tütre. Surnud või kuidagi teisiti pärimisest kõrvaldunud tütre asemele astuvad tema pojad ja pojapojad. Talunik võib kohtu loal määrata eelispärijaks neljandasse järjekorda kuuluva pärija esimesse, teise või kolmandasse järjekorda kuuluvate ees. Eelispärimiskohus annab selleks loa ainult tähtsal põhjusel (R E Ges. § 25 l. 3). Kaaluvaks põhjuseks võiks nt. olla asjaolu, et antud juhul talundi korralik majandamine ja saatus on tütre käes paremini kindlustatud kui poja käes. Kui pärandaja surma korral pole olemas ühtki eelispärimiseks õigustatud poega või pojapoega, siis on eelispärimiseks õigustatud neljanda järjekorra pärijad teise ja kolmanda järjekorra pärijate ees (R E Ges. § 21 l. 7). See eeskiri on kehtiv aga ainult esimesel pärandamisel pärast talundi pärustalundiks saamist; järgmistel pärandamisjuhtudel enam mitte (EHRV § 48).⁸⁸

Viies järjekorda kuuluvad pärandaja taluniku õed. Surnud või muul viisil pärijate hulgast välja langenud astuvad tema pojad või pojapojad.

Kuues ja viimases järjekorras tulevad pärandaja naissoost

87 Ib., nota 633 - 634

88 Ib., nota 638.

järglased ja nende järeltulijad, kuivõrd nad ei kuulu juba neljandas järjekorda. Siia kuuluvad eriti pärandaja poegade ja tütarde tütreid. Seejuures tulevad meestüvele lähemalseisvad pärijad pärimisele enne kaugemal seisvaid (R E Ges. § 20 l. 6).⁸⁹

Taluniku sugulased, kes ei kuulu eelloodatud kuude pärimisjärjekorda, ei ole seaduslikult eelispärimiseks õigustatud. Neist on nimetada pärandaja abikaasa, ema, pärandaja vendade ja õdede tütreid ning tema vana vanemad oma järeltulijatega.⁹⁰

Talunik võib oma kranngemise järgi määrata surmapuhuse korraldusega eelispärija teise või järgneva pärimisjärjekorra ringis (esimeses järjekorras võib teha muudatusi ainult 3 juhul). Ta võib seejuures koguni hüpata üle ühest või mitmest järjekorrast, kui eelispärimiskohus annab selleks loa (R E Ges. § 25 l. 4).

Nii kaua, kui on olemas kuude seaduslikku pärimisjärjekorda kuuluvaid sugulasi, ei või talunik määrata eelispärijaks kedagi väljaspoole neid järjekordi kuuluvat. Kui aga selliseid sugulasi pole, võib ta eelispärijaks määrata iga talunikuvoimelise isiku. Kui ta seda enne oma surma pole teinud, või on määranud talunikuvoimetu isiku, siis määrab eelispärija riigi talunikejuht (Reichsbauernführer) võimalikult pärandaja sugulaste või hõimlaste hulga (R E Ges. § 25 l. 5).

Seaduse põhimõtetele vastab, et talunik omaks ainult ühte pürustalundit, et seega võimalikult paljud perekonnad võiksid saavutada iseseisvalt elatuspinnale vastava maomandi. Pärandab talunik mitu pürustalundit, siis lähevad need igaüks eri pärijale üle. Eelispärimiseks õigustatud võivad pärimisele kutsumise järjekorras valida igaüks omale ühe pürustalundi. Kui eelispärimiseks õigustatud pole niipalju kui pärandatavaid talundeid, siis määrab eelis-

⁸⁹ Ib., nota 640.

⁹⁰ Ib., nota 641.

pärijad ülejäänud talunditele riigi talunikejuht (Reichsbauernführer). Eelispärimiskohtu eesistuja määrab valikuks õigustatule järgneva valikuks õigustatud eelispärija avaldusel kohase tähtaja, mille jooksul peab valik toimuma. Kui määratud tähtaja jooksul pole valik toimunud, läheb valikuõigus üle järgnevale eelispärimiseks õigustatule. (R E Ges. § 23). Kuid pärandaja on õigustatud surmapuhuse korraldusega kindlaks määrama, milline pärustalund igale eelispärimiseks õigustatule langeb; sel puhul jääb ära kirjeldatud valiku protseduur.⁹¹

On esimesel eelispärimiseks õigustatud juba pärustalund, siis ei või ta omandada lisaks veel teist talundit. Ta langeb eelispärimiseks õigustatute hulgast välja ja tema asemele astub see, kes olnuks seadusliku eelispärimisjärgluse kohaselt eelispärijaks, kui väljalangenu pärimise momendil enam ei elaks. (R E Ges. § 22 l. 1). EHRV § 8 aga määrab, et sellisel juhul langeb pärustalund mitte väljalangenu asemele astujale, vaid pärandaja sama astme sugulasele, kui seda on väljalangenu, või selle sugulase asemele astujale. Mt. pärandajal on poeg A, kellel on juba pärustalund ja poeg B. Antud juhul ei saaks EHRV kohaselt pärustalundit mitte A poeg (nagu seda näeb ette seaduse § 22 l.1), vaid B või selle poeg.

Auue nädala jooksul, arvates pärandamisjuhu teadasaamise päevast, on aga ka see eelispärija, kes omab pärustalundi, õigustatud pärandatavat talundit vastu võtma, sellest eelispärimiskohtule teatades. Sel juhul aga peab ta loovutama oma pärustalundi järgmisele eelispärimiseks õigustatule (R E Ges. § 22). Kui on antud pärustalundit juba omavale eelispärijale õigus valida, kas jääda enda talundi juurde, või võtta vastu pärandatav, kui see osutub tulusamaks.

Eelispärija ei ole kohustatud temale osaks langenud pärustalun-

dit vastu võtma. Ta võib selle lükata tagasi ilma, et kaotaks või
pärimisõiguse muule varale. Ta peab aga sellest loobumisest tea-
tama eelispärimiskohtule määratud tähtaja jooksul. Kui eelispäri-
jaks kutsutu ei ole Saksa riigi kodanik, ka siis ei lange ta au-
tomaatselt eelispärijana välja, vaid teda loetakse pärustalundi
vastuvõtmisest loobunuks, kui ta ettenähtud tähtaja jooksul ei pa-
lu Saksa riigi kodakondsusse vastuvõtmist või kui ta palve lüka-
takse tagasi R E Ges. (§ 2§ 1. 1,2,3).

§ 30. Eelispärijale pärustalundi valitsemise
ja kasustusvalduse ajutiselt mitteüle-
andmine.

Eelispärija peab põhimõttelikult koos pärustalundi omandamise-
ga saama piiramatu valduse ja kasustuse talundile. R E Ges. näeb
aga ette, et talle ei anta teatud juhtudel talundi kasustusval-
dust ja valitsemist kindlaksmääratud ajavahemiku kestel.

Seaduse enese jõul ei lähe valitsemine ja kasustusvaldus üle
alaealisele eelispärijale kuni täisealiseks saamiseni. Alaealine
eelispärija saab küll pärustalundi omanikuks ja talunikuks, kuid
talundi valitsemist ja kasustusvaldust teostavad need, kellele kuu-
lub vanemlik võim tema üle. Seega tema isa või ema; eeskoste pu-
hul aga eestkostja. Abielupaari pärustalund läheb, kui ta pole
surmapuhuse korraldusega määratud teisiti, üle isikule, kes on
abielumehhe seaduslikuks eelispärijaks. Sel puhul aga jääb üleela-
nud abielunaisele talundi valitsemine ja kasustusvaldus kuni eelis-
pärija kahekümne viienda eluaasta lõpuni, kui võrd see õigus pole
abielupoolte ühise surmapuhuse korraldusega ära muudetud või kit-
sendatud.

Ka surmapuhuse korraldusega võidakse talundi valitsemise ja
kasustusvalduse üleminekut eelispärijale takistada. Nimelt võib

surmapuhuses korralduses taluniku määrata, et eelispärija isale või emale kuulub talundi valitsemine ja kasustusvaldus ka päälle eelispärija täisealiseks saamist, kuid igal juhul mitte üle kahekümne viienda eluaasta (R E Ges. § 26). EHRV § 11 kohaselt võib taluniku surmapuhuse korraldusega määrata, et tema abikaasale - ka kui ta pole eelispärija isa või ema - kuulub pärustalundi valitsemine ja kasustusvaldus kuni eelispärija kahekümne viienda eluaasta lõpuni, kui viimane kuulub 1. või 4. pärimisjärjekorda; muudel juhtudel aga ka üle kahekümne viienda eluaasta. Kui eelispärija on saanud 30 aastat vanaks, siis võib maa talunikejuhi (Landesbauernführer) ettepanekul eelispärimiskohus lõpetada sellise valitsemise ja kasustusvalduse eelispärija kasuks.

Kui enne R E Ges. jõustumist tehtud surmapuhuse korraldusega on määratud üleelanud abikaas talundi ainupärijaks, siis võidakse seda R E Ges. normidega vastuolulist korraldust ära muuta nõnda, et üleelanud abikaasale jääb pärustalundi valitsemine ja kasustusvaldus.

Lõpuks võib ka eelispärimiskohus teatud kindlatel juhtudel määrata, et pärustalundi valitsemine ja kasustusvaldus ei lähe koos omandiõiguse üleminekuga üle eelispärijale. Kohus peab aga oma otsuses määrama kindlaks, kui kauaks selline eelispärija õiguste kitsendamine on toimunud.

93

Valitsemiseks ja kasustusvalduseks õigustatule kuulub talundi juhtimine. Ta võib korrapärase majandamise raamides talundi inventari ja päraldist kasustada ja muretseda uut. Ta hoolitseb tootmise eest ja võibprodukte tarvitada korrapärase majandamise raamides. Temal lasub ka kohustus anda eelispärijale ülalpidamist ja tähta varustamiseks õigustatute nõudeid.

93 Ib., nota 677.

94 Ib., nota 678.

§ 31. Surnud taluniku omaste õigused
eelispärija vastu.

Surnud taluniku omastel ei ole mingit pärimis- ega sundosa õigust päranduse sellele osale, mis koosneb pärustalundist. Mis neile selles osas kuulub on ainuüksi õigus majandusliku kindlustamisele R E Ges. §§ 30 ja 31 ettenähtud ulatuses.

Majanduslikku kindlustamist on õigustatud nõudma esmalt surnud taluniku järglased. Siia kuuluvad tema pojad ja tütreid ja niivõrd kui need on langenud välja, nende pojad ja tütreid, s.o. pärandaja lapselapsed. Eelduseks seejuures on, et vastav pärandaja järglane kuuluks taluniku seaduslike pärijate või sundosaks õigustatute hulka Bürg.Ges.Buch pärimisõiguslike eeskirjade kohaselt. Majanduslikuks kindlustamiseks õigustatute hulgast langevad välja need surnud taluniku järglased, kes on pärimisvõimetud, loobunud pärimisest, lükanud pärandi tagasi, või kellelt pärandaja õigusjõuliselt on võtnud sundosa. Isikute ringi, kes on õigustatud nõudma majanduslikku kindlustamist, ei saa aga talunik surmapuhuste korraldustega laiendada, määrates kaaspärijaks mõne seaduslikult pärimiseks mitteõigustatud järglase.⁹⁵ Abielupaari pärustalundi üleminekul abielumehe surma korral viimase sugulasele kui eelispärijale, on ka abielunaise järglased õigustatud majanduslikule kindlustamisele.⁹⁶

Majandusliku kindlustamise raamides on eelispärija kohustatud kõigepealt andma ülalpidamist pärandaja selleks õigustatud järglasele ja neid kasvatama. See kohustus kestab õigustatute täisealiseks saamiseni või täisealiseks tunnustamiseni. Ulalpidamise ulatus oleneb talundist, eriti tema tootlusvõimest. Reeglipäraselt tuleb ülalpidamist anda natuuras. Vastavad järglased on aga kohustatud ilma erilise vastutasuta töötama talundis kaasa (R E Ges.

⁹⁵ Ib., nota 681

⁹⁶ Ib., nota 682.

§ 30 1. 1).⁹⁷

Edasi on eelispärija kohustatud võimaldama neile talundi võimalusile ja kohalikele kombeile vastava kutsehariduse. See kohustus ulatub ka üle järglase täisealisuse piiri (R E Ges. § 30 1. 2).⁹⁸ Pärandaja majanduslikuks kindlustamiseks õigustatud järglase iseisvalt elama asumisel või naisjärglase abiellumisel on eelispärija kohustatud teda varustama niivõrd, kui seda talundi olemasolevad vahendid lubavad. Varustamine võib eriti seisneda asunikukohta loomiseks tarvilikkude vahendite muretsemiseks (R E Ges. § 30 1. 2). Varustamise all tuleb siinkohal mõista vahendite andmist, mis iseisva majapidamise või elukohta sisseseadmiseks vajalikud. Varustamise ulatus iga üksiku õigustatu juures oleneb peaaegu talundi võimaluste ka sellest, kui võrd on ta juba varem talundist varustust saanud ja kui võrd on ta paigutanud talundisse oma tööjõudu või töötasu saamata/selle eest vastutasu.⁹⁹ Talunik võib surmapuhuse korraldusega varustamise ja elukutsele ettevalmistuse ulatust lähemalt reguleerida. Ta võib nt. määrata, millised summad tulevad kulutada varustamiseks ja elukutsele ettevalmistamiseks. Need summad aga ei tohi ületada talundi kandejõudu ja majanduslikuks kindlustamiseks toimuva varustamise piire. Teiselt poolt aga ei või talunik surmapuhuse korraldusega ka kõrvaldada ega kitsendada seaduses ettenähtud õigusi majanduslikule kindlustamisele.¹⁰⁰

Peale eelkäsitletud õiguste majanduslikule kindlustamisele on pärandaja majanduslikuks kindlustamiseks õigustatud järglasil õigus leida varjupaika talundis (Heimatzufluchtrecht). Seda õigust aga saavad kasutada ainult need järglased, kes on sattunud hätta süütuks, s.o. ilma et nad oleksid selles ise süüdi, ei suuda muretse-

97 Ib., nota 689.

98 Ib., nota 684.

99 Ib., nota 686.

100 Ib., nota 687.

da endale elatist. Edasi ol eelduseks, et selleks kohustatud sugulaselt pole võimalik saada ülalpidamist. Varjupaiga võimaldamine seisneb peavarju ja elatise, mitte aga rahaliste toetussummade andmises. Seejuures on aga varjupaigaõigust kasutav kaaspärija ka kohustatud vastutasule. Nimelt peab selle eest tegema talundi suurusele ja tootlusvõimele vastavalt tööd. Õigus varjupaigale on ka päranda- ja vanemal, kuivõrra nad on kaaspärijad või õigustatud saama sundosa (R E Ges. § 30 1.3).

Kohustuste kõrval pärandaja järglase vastu, võib eelispärijale langeda ka kohustusi pärandaja abikaasa vastu. Nagu eelkäsitletust selgus, ei ole surnud taluniku abikaasa seadusjärgseks eelispärijaks. Ta võib olla kaaspärijaks või sundosa saamiseks õigustatuks ainult pärandi selle osa suhtes, mis ei kuulu pärustalundi koostisse. Olles kaaspärija või sundosa saamiseks õigustatu, võib ta nõuda eelispärijalt eluaegset ülalpidamist, kui ta loobub kõigist temale kuuluvaist õigusist ja nõudeist pärandile ja kui ta ei saa eelata oma varandusest. Eelispärijalt on ta õigustatud saama ülalpidamist ainult niivõrd, kui tema enda varandusest ei jätku. (R E Ges. § 31). Ülalpidamise laad ja ulatus oleneb talundi seisukorrast ja kohalikest kombeist. Igatahes tuleb ülalpidamist (Altenteil) anda natuuras ja võimalikult talundis. Küll võib aga sinna juurde kuuluda mõõdukas taskuraha. Talundis töötama aga pole üleelanud abikaas kohustatud. Surmapuhuse korraldusega võib talunik lähemalt kindlaks määrata ülalpidamise ulatuse ja laadi.¹⁰¹

Lõpuks olgu tähendatud, et kui talunik pärandab mitu pärustalundit, siis võivad majanduslikule kindlustamisele õigustatud valida, millises talundis nad ülalpidamist saada tahavad. Varustamist ja elukutsele ettevalmistamist aga teostavad eelispärijad ühiselt igaks oma talundi väärtusele vastavas osas (R E Ges. § 36).

§ 32. Taluniku p rustalundi koostisse
mittekuuluva vara pärimine.

Taluniku p rand, nagu juba eelpool tähendatud, koosneb kahest õiguslikult erinevast osast: p rustalundist ja p rustalundi koostisse mittekuuluvast taluniku varast. P rustalund läheb R E Ges. jõul ühele pärijale - eelispärijale - jagamatult üle, kuna aga p rustalundi koostisse mittekuuluv vara jaotatakse taluniku pärija-
te vahel B rg.Ges.Buch pärimisõiguslike eeskirjade kohaselt. Selle järgi langeb p rustalundi koostisse mittekuuluv pärandi osa taluniku seaduslikele p rijaile või sellele või neile, kellele pärandaja oma surmapuhuse korraldusega selle on m hranud.¹⁰² Ka eelispärija võib kuuluda nende isikute hulka.¹⁰³

Kuid kogu p rustalundi koostisse mittekuuluv vara ei lähe jaotamisele üldiste pärimisõiguse reeglite kohaselt kitsendamatul. Nimelt m hrab R E Ges. § 34 l. 1, et kõik pärandil lasuvad kohustused, kaasa arvatud talundil lasuvad hüpoteegid, kinnikv lad ja maasunnised, kaetakse p rustalundi koostisse mittekuuluvast varast, niivõrd kui sellest varast jätkub. Seega juhul, kui pärandil lasuvad kohustused ületavad p rustalundi koostisse mittekuuluva vara v artuse, ei ole enam mõeldav selle vara pärimine ja ainukese p rijana esineb eelispärija. Seejuures ei kuulu katmisele p rustalundi koostisse mittekuuluvast varast sellised pärandi kohustused, mis oma loomalt on puhtakujulised talundikoormused, nagu kasustusvaldus, pärandaja abikaasa ülalpidamise ja pärandaja järglaste majanduslikult kindlustamise kohustus. Kui aga p rustalundi koostisse mittekuuluvast varast ei jätku pärandi kohustuste täitmiseks, mis kuuluvad katmisele sellest varast, siis peab eelispärija vastama kaaspärijad nende kohustuste täitmisest ja kandma nad

102 R E Ges. § 33.

103 R E Ges. § 35 l. 2.

üksinda. On aga mõni kaaspärijaist antud juhul pärandi kreditoridele juba tasunud, siis on eelispärija kohustatud selle summa temale välja maksma.

Eelispärija võib teatud juhul päale pärustalundi saada osa ka ülejäänud pärandist - pärustalundi koostisse mittekuuluvast varast. Seda siis, kui ta on üldise pärimisõiguse normide kohaselt kutsutud kaaspärijaks ülejäänud pärandile ja temale langev osa on suurem kui pärustalundi koormusvaba toogiväärtus. Toogiväärtus arvutatakse siin puhastoogi järgi, mida talund võib püsivalt anda oma senise majandusliku seisukorra juures. Lisaks pärustalundile võib eelispärija saada aga ülejäänud pärandist osa ainult niivõrd, kui võrd temale langeva pärandiosa väärtus ületab pärustalundi toogi väärtuse.

105

8. p e a t ü k k.

§ 33. Menetlusküsimusi.

Eriliste ülesannete läbiviimiseks, mida püstitab käsitledav R E Ges., on samas seaduses endas nähtud ette ka erilised kohtud, nimelt eelispärimiskohtud (Anerbengerichte), pärustalundite kohtud (Erbhofgerichte) ja Riigi pärustalundite kohus (Reichserbhofgericht). Asjades, mida seadus on määranud lahendamisele kuuluvaks nimetatud kohtuasutistes, ei ole üldkohtud otsustamiseks pädevad. (R E Ges. § 40).

Eelispärimiskohtud asuvad ametkohtute (Amtsgericht) juures.¹⁰⁶

Nad on pädevad otsustama ainult neile R E Ges. allutatud asjades, mitte aga kõigis pärustalundiõigusse puutuvais küsimuis.

Territoriaalselt allub asi sellele kohtule, kelle piirkonnas asub selle pärustalundi majandamiskeskus (Hofstelle), millisega

104 R E Ges. § 34 l.2.

105 R E Ges. § 35.

106 R E Ges. § 41 l.1.

seoses on tõusetunud õigusvaidlus (R E Ges. § 42). Menetlus toimub eelispärimis- kui ka pürustalundite kohtutes ja Riigi pürustalundite kohtus - niivõrd, kui võrd pürustalundiõiguse normid pole mitte näinud ette teisiti, Reichsgesetz über Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit vom 20.V 1898. eeskirjade järgi. Pürustalundite kohtud ja Riigi pürustalundite kohus teotsevad peamiselt kaebestantsidena. Pürustalundite kohtud asuvad ülemaakohtute (Oberlandsgericht) juures. On märkimisväärne, et eelispärimis- ja pürustalundite kohtu kohtuistungis koosseisu kuuluvad pääle ametkohtunikud (eelispärimiskohtus ja pürustalundite kohtus 3 ametkohtunikku) ka 2 taluniku kaasistujatena - sõffidena.¹⁰⁷

Kohtute kõrval on seoses pürustalunditega tekkivaid õigusvaidlusis ja menetlusis tähtis osa veel erilistel administratiivorganel - maakonna ja maa talunike juhtidel (Kreisbauernführer ja Landesbauernführer).¹⁰⁸

Lõpuks olgu viidatud soodustusile, mida on R E Ges. omistanud pürustalundi asjades ettevõetavatele toimingutele, jättes neid maksuvabaks (R E Ges. § 52 1.2, § 53 1.1, § 55). Siin ilmneb veel võrdsest seaduse sügav eesmärk, pakudes pürustalundi omanikule - talunikule kõiki võimalikke soodustusi, muuta kogu talunikkonda, kui saksa rahva vereallivat, tugevaks ja elujõuliseks.

¹⁰⁷ R E Ges. § 41 1.2, § 43 1.2 ja § 45 1.1.

¹⁰⁸ R E Ges. §§ 5 1.1, 15 1.1 ja 2, 18, 39 1.2 ja 3, 44, 48 1.2, 49 1.2 ja 4, 54.

Osuudatud teoseid.

Bohn, August, Das Reichserbhofgesetz, Karlsruhe 1937.

Bohn, August, Das Reichserbhofgesetz, Ergänzungsband, Karlsruhe 1938.

Ilus, Elmar, Talundi eelispärimisõigus, i. "Õigus" 1936., nr.9/10.

Sachrs, Erich, Bäuerliches Erbrecht, Graz 1935.
