

Diplomitöö
392158

15 VII 42.

*15. juulil 1942
190.*

OBROKI OIGUS

Artur Tomiste

diplomi töö Tartu Ülikooli

OBROKI OIGUS.

15.7.42
A.A.
1798i.

Tartus, juuli 1942 a.

*Eigseks kasutamiseks
1. veabr. 1942.*

E. V.
TARTU ÜLICOOL
DIPLOMID

15. juulil 1942
190.

Prof. E. Kuru
retsepts
15 VII 42.

S i s u k a v a .

Eessõna	lhk.	4
Tarvitatud kirjandus	"	5
O B R O K I Ö I G U S		
Obrokiõigusest üldse	"	6
Ajalooline ülevaade	"	6
Artur Tomiste		
diplomi töö Tartu Ülikooli	"	12
Õigusteaduskonnas.	"	21
.....	"	28
.....	"	35
.....	"	38

Arvustatud, pl. lo. 1942

15.7.42

[Signature]

Tartus, juuli 1942 a.

S i s u k a v a.

Eessõna	lhk.	4
Tarvitatud kirjandus	"	5
Obrokiõigusest üldse	"	6
Ajalooline ülevaade	"	6
Põliskruntrendi mõiste	"	12
Põliskruntrendi pidaja õigused ja kohused	"	21
Otsese omaniku õigused	"	28
Obroki õigus Tsiviilseadusliku eelnõu järgi	"	35
Lõpusõna	"	36

janduse järgi tema komendaaridest, siis need on käesolevas
tõus esitatud. Samuti on käsitamist leidnud Tsiviilseadus-
tiku eelnõu ühes seletustega.

T a r v i t a t u d k i r j a n d u s .

Obrokõõigussest.

1. Dr. Carl Erdmann, System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland, II Band, Riga 1891.
2. Victor Zwingmann, Civilrechtliche Entscheidungen des Rigaschen Stadtgerichts, V Band, Riga 1880.
3. Prof. Baron, sistema rimskago graždanskago prava. Pervod A. Petražitskago, võpusk vtoroi, Kiev 1888.
4. A.S. Nevzorov, Kratkoje izloženie kursa Mestnago prava Pribaltiiskih gubernii, častj I, Jurjev 1909.
5. V. Bukovski, Svod graždanskih uzakonenii gubernii pribaltiiskih I i II castj, Riga 1914.
6. Rigasche Zeitschrift für Rechtswissenschaft, Riga 1927.
7. Dorpater jur. Studien IV, Dorpat 1887.
8. F. Karlson, J. V. Veski, Oigusteaduse Sõnastik.
9. Ajakiri Oigus, üksikud aastakäigud.
10. Tsiviilseadustiku eelnõu 1935 a.
11. Prof. J. Uluots, Seletuskiri Ts. S. eelnõu juurde.

põllupidajale luua. Selleks kolmandas/sajandist e. Kr. mõõtmatud tühjad maaalad provintssides, mis kuulusid keiserliku era varanduse hulka, anti maa ülesharimiseks pärandatavale rentnikule. Säärast rentimise viisi kasutati pärast

Obrokiõigusest.

Põliskruntrendi ehk obrokiõigus omab meil kehtivas kirikute provintsi linnade ja suurhakkude magnaatide maaõiguses tähtsa koha. Selle instituudi juures on aja jooksul mõndagi vananenud, elu on edasi läinud, kuid põliskruntrendi õigusinstituut on jäänud muutmata.

Ajalooline ülevaade.

See õiguse instituut on oma algseimas kujus meile tuttav ager vectigalis', - amphyteusis'e instituutidest. Itaalia linnad (aga enne seda rooma riik ja preestrite kolleegiumid) tihti andsid rendile omi maatükke võrdlemisi pika aja peale ehk igaveseks, selleks et rentnik maksaks renti - vectigal'i. Rentnik võis oma õiguse kaitseks kõrvaliste isikute vahelesegamisel kaitset omanikult nõuda, kuid kuna juriidilised isikud ei saanud nii vabalt toimida kui füüsilised, siis võis otstarbekam anda igale rentnikule renditava objekti kohta iseseisvat kaitset kõrvaliste isikute vahelesegamise vastu ilma omaniku vahenduseeta. Selleks oli temale antud hagi actio in rem (vectigalis actio), mis muutis tema õiguse asja õiguseks (ins in re aliena). Temale antud õigus oli võõrandatav ja pärandatav. Emphyteusis'e instituut kujutab endast ühte paljudest rooma riigimeeste katsetest keskmisi tingimusi

põllupidajatele luua. Selleks kolmandas sajandist e. Kr. kuulmõõtmatud tühjad maaalad provintssides, mis kuulusid keiserliku era varanduse hulka, anti maa ülesharimiseks pärandatavale rendile. Säärast rentimise viisi kasutati pärast kirikute provintsi linnade ja suurnikkude magnaatide maade rentimisel. Emphyteusis'e õigusvõime oli sarnane ager vectigalis'e õigustele Itaalias ja temale kuulus asja õigus võõrale asjale (ius praedii). Keisrite seadusandlus tegeles peamiselt emphyteusis'ega tema laiema kasutamise ja tähtsuse pärast, sellepärast töötati välja normid, mis ei rakendatud ager vectigalis'e juures. Prof. Baroni arvates¹⁾ praktika kõrvaldas need vahetud uute normide üleandmisel ager vectigalis'ele. See selgub sellest, et Justiniani õiguses ager vectigalis otsest võrdub ager emphyteuticarius'ele, kuigi pole teada mingit määrust mis selle võrdsuse aluseks oleks olnud. Selle tõttu instituudi jaoks mis sellest võrdsustamisest tingitud tarvitatakse tänapäev nimetust emphyteusis¹⁾.

1) Prof. Baron, sistema rimskago graždanskago prava § 176.

2) Prof. Baron, op. cit. § 183.

Õiguse allikates on sageli nimetatud ka hooned, kui praedia emphydeuticalia või vectigalia, see nähtavasti tähendab seda, et nende rendile andmisel oli kokkulepe, et nende juures tarvitatakse norme, mis omased emphyteusis'ele aga mitte superficias'ele.

Ühenduses eelmistega tuleb vaadata veel kolmandat ajal omistati emphyteusis'ele ja superficiarius'ele (ja vasallile) dominium utile, aga krundi omanikule - dominium

Roomas oli superficies instituut tuntud linnades. Nii oli ta tarvitusel ehituskruuntidel mis kuulusid riigile, sellele aitas kaasa veel see asjaolu, et rooma riik võõrandus (müüs) temale kuuluvaid krunte vaid erilistel põhjustel, aga selle eest andis meeleldi krunte rendile. Linna kogukonnad ja eraisikud jälgisid riigi eeskju ja sellepärast preetori edikt korraldas õigusvahekorra ja kaitses ehitaja (superficiarius't) omandusõigusliku interdiktiga (inte de superficiebus) ja asjaõigusliku hageja. Selle aluseks oli see, et superficiarius ehitas maja enda materjalist ja sellepärast oli otstarbekam varustada teda iseseisva kaitsega kõrvaliste isikute suhtes selleks, et temal ei oleks vaja igakord pöörduda omaniku vahendusele²⁾.

Keskajal tekkis jaotamine dominium directum (Ober

¹⁾ Prof. Baron, op. cit. § 128 - II.

²⁾ Prof. Baron, op. cit. § 183.

ettevaatlikult kontrolliga. Linnad valvasid hoolsasti sel-
Eigenthum) ja dominium utile (Unter-Eigenthum). Kuna emphy-
le jürgi, et nende maatükid ja neile ehitatud hooned satuk-
tensis'ele ja superficiarius'ele (praktikas ka vasallile)
sid neile vastuvõtavale isikute kätte. Sel põhjusel ei ta-
kuulusid hagid omandusõiguseks actiones utiles'te näol, ku-
hatud kruntide päriske müüa, vaid meesomanik kataus enesele
na aga krundi omanik võis neid rakendada actiones directae'
sallitada kasutamisele antud maatüki suhtes mingit pälist
näol, siis üleviies hagide erisust õigusele enesele, kesk-
omandiõigust, mis tal võimaldas krundi võõrandamisel tarvi-
ajal omistati emphyteusis'ele ja superficiarius'ele (ja va-
tada ostusõigust ja sellega vältida krundi üleandmist
sallile) dominium utile, aga krundi omanikule - dominium
vastuvõtavale isikule.
directum ja hõlmati üks ja teine dominium ühise nimetuse
Ka saksa kolonistide poolt rajatud Balti linnad haki-
alla - dominium divisum (jaotatud omand). Tõeliselt on
kasid varemalt kruntide obrokile andes, kus juures õigustlikud
emphyteusis'w ja superficiarius'e õigused nii laialdased,
vabakorrad reguleeriti vastavalt saksa linnaõiguste abil
et peaaegu mitte midagi ei jäänud omanikule, kuid nad ei
milleks eriti oli lubatud õigus 1282 a. Ka siin oli põlise-
saa omada nii suurt täielikkust ja eranditust (ainasust),
kruntrent seia ja antud linnades, kuid võrdlemissi varakult
mida omab omandus. Sellepärast emphyteusis'ele ja superfi-
hakati ka maal, eriti Kuramaal sel alusel maatükke võõrand-
cius'ele (ka vasallile) võib omistada vaid ins in re³⁾.

Linnad, olles huvitatud oma töönduse ja kaubanduse
tõusust, püüdsid kõigiti oma kodanikkude huvi suurendada,
Negu sel poolt rajatud on keskajast pärit jaotatud
omandi õiguste. Linnade õiguste alusel omandasid vasallid
andes omi tühje maaalasad hoonestamiseks ning asustamiseks.
locksul ka dominium utile pärandamise ja kasutamise õig-
Esiialgu anti kruntide välja tasuta, hiljem hakati võtma väi-
kest maksu n.n. Grundzins'i. Kuid keskaegne linn oli puht
seisuslik organisatsioon, kuhu uusi liikmeid vastu võeti

3) Prof. Baron, op. cit. § 128 - II.

T. Grünthal, õiguste võõrandamisest kruntrendile (obroki-
le) antud vabavara suhtes. Õigus 1931 a.
lhx. 350 - 359.

ettevaatlikult kontrolliga. Linnad valvasid hoolsasti selle jörgi, et nende maatükid ja neile ehitatud hooned satuksid neile vastuvõetavate isikute kätte. Sel põhjusel ei tahtud krunte päriseks müüa, vaid maaomanik katsus enesele säilitada käsustamisele antud maatüki suhtes mingit näilist omandiõigust, mis tal võimaldas krundi võõrandamisel tarvitada ostueesõigust ja sellega vältida krundi üleandmist vastuvõtmatule isikule.

Ka saksa kolonistide poolt rajatud Balti linnad hakkasid varemalt krunte obrokile andma, kusjuures õiguslikud vahekorrad reguleeriti vastavate saksa linnaõiguste abil, milleks eriti oli Lübecki õigus 1282 a. Ka siin oli põliskruntrent esialgu tuntud linnades, kuid võrdlemisi varakult hakati ka maal, eriti Kuramaal sel alusel maatükke väljaandma⁴⁾.

Nagu eelpoolnimetatud on keskajast pärit jagatud omandi mõiste. Lääniõiguse alusel omandasid vasallid aja jooksul ka dominium utile pärandamise ja käsustamise õigused. Rootslased toimasid maade redutsiooni maade kohta, mis olid kuni 1604 aastani teenete eest antud. (Nordköping seim). Venelased aga ennistasid maa vallutamisel endised

⁴⁾ T. Grünthal, otsese omaniku õigustest kruntrendile (obrokile) antud kinnisvara suhtes. Õigus 1931 a. lhk. 358 - 359.

Põlliskruntrendi mõiste.
õigused, hiljem ka lõpuliku allodifikatsiooni, muutes läänid kinnikuiks Eesti- ja Liivimaal 3. mail 1783 a. Kuid ühtlasi anakronismina jäi püsima endine sotsimatu^b jaotus dominium utile ja dominium directum kuni meie ajani, kuigi keegi ei saa lugeda omandiõigusel kasutajat (dominius utilis) omanikuks⁵⁾.

Enne Balti Eraseaduse ilmumist valitses Eesti maaalatsiviilõiguse alal äärmine partikularism. Aastal 1864 keiser Aleksander II poolt kirjutati BES eelnõu, hakkas seadusena kehtima 1865 a. Eelnõu koostaja Bunge pidi selle koostamisel kasutama kehtivat õigust, milleks suurem osa tuli võtta Rooma õigusest. Obroki õigus, olles seega arenenud omapärase keskaegse ühiskonna elutarvidustest ja olles samal ajal mõjustatud Rooma õiguse eeskirjadest, pole jõudnud siiski areneda loogiliselt ühtlaseks õigusinstituudiks. Juba vastavate BES normide pealiskaudsel vaatamisel selgub, et need on sagedasti üksteisega vastolus ega sobi kokkuvõtta hästi teiste asjaolusid korraldavate normidega. Selle tõttu valitseb õigusmõistete ja põhimõtete vasturääkivus⁶⁾.

5) A. Nevzorov, 3 kratkoje izloženie kursa mestnego prava § 23 lhk. 98.

6) C. Erdmann, System II lhk. 238.
T. Grünthal, Õigus 1931, lhk. 359.

müki, Põliskruntrendi mõisteada, et maasunnis ja vastav õigus, Maa ehk põliskruntrendi pidamisena (Grund- oder Erbzinsrecht) mõistame säärast juriidilist suhet, kus kinnistu on antud tema omaniku poolt iga aasta tasutava rendi (obroki) eest määramataajaliseks kasutamiseks teisele isikule⁷⁾.

8. Pjuur Väline sarnasus, mis olemas põliskruntrendiõiguse ja sama emphyteusise vahel, on esile kutsunud segangu mõlemate õigusinstituudi vahel ja viitamise Rooma õiguslikkele õigusallikale kodifikatsioonis. Siiski erineb põliskruntrendiõigus emphyteusis'est laudeminus'i puudumise tõttu võõrandamise ärajäämise ja omapärase põliskruntrendipidaja poolt ehitatud hoonete panditamise õiguse poolest⁸⁾.

Põliskruntrendiõiguse omandamise kohta aegumise teel on mitmed vaated. On täiesti arusaadav, et säärase kruntrendi saamise Nii R. Bukovsky BES komentaarides art. 1324 all väidab, et põliskruntrendi õiguse omandamine aegumise teel pole võimalik mingisuguse maasunnise omandamise aegumise alusel ja BES art. 1320 järgi kuulub maasunniste hulka ka õikruntrent, mille mittetasumisel on kinnistu omanik õigustatud BES art. 1331 alusel nõudma vastava kinnistu avalikku

7) huutust alaliselt kanda teatavat rahalist, isikulist ja
BES art. 1324.

8) C. Erdmann, System II lhk. 238. lõige.

müüki, millest tuleb ka järeldada, et maasunnis ja vastav õigus, mille olulise elemendina see esineb, ei saa olla omandatav aegumise alusel. Aluseks on Peterburi Kohtupalati otsus 1898/39 - 9)

Teisel seisukohal selles küsimuses asub aga prof. S. Tjutrumov. Ta väidab, et tähendatud Peterburi Kohtupalati otsus ei ole püstitatav küsimuse lahenduse aluseks, sest ta põhineb kahe kogumi erisuguse juriidilise mõiste täielikul segamisel, mis mõistete täppis piiritlemine on vajalikuks eelduseks toodud seadusnormide tõlgendamisel. BES art. 1309, mis eitab aegumise kohaldamise võimalust omandi alusena, räägib ainult maasunnistest, millena käesoleval juhtumil esineb kruntrent, mida kruntrendi pidaja maksab kinnistu kasutamise eest. On täiesti arusaadav, et säärase kruntrendi saamise õigus ei saa vahenditult tekkida ainult aegumise alusel, olenemata põlise kruntrendi õiguse tekkimisest, kuigi art. 1309 sisaldab ka sätet, mille järgi, kui keegi on kasutanud säärast sunnist mäletamata ajast alates, tema õigused kaitstakse vastava võimu poolt.

Seega maasunnisena tuleb mõista kinnistul lasuvat kohustust alaliselt kanda teatavat rahalist, isikulist ja

9) BES art. 1824 komentaarid, II lõige.
da on tehtud servituutide suhtes (BES art. 1261) 10)

naturaalset koormist (BES art. 1297), kuid kunagi ei saa ehk maa- ehk kruntrenti pidada põliskruntrendi pidamisega. Seega põliskruntrendi pidamine ei kuulu maasunniste hulka, vaid kujutab endast täiesti sõltumatut õiguslikku instituti, mis kuulub võõra maa suhtes asuvate kinnikuõiguste rühma ja haarab endasse peaaegu kõik omandiõiguse materiaalse sisu; ta moodustab endast erilise kinniku õiguse, mis on küll sõltuv ja tuletatav, kuid ei ole muudetav enamiku poolt suvaliselt ja omab sõltumata ökonoomilist väärtust. Samasel seisukohal selle õigusinstituudi suhtes asus ka Rooma õigus emphyteusis'e puhul. Seega peaks olema arusaadav, et BES art. 1309, millega keelatakse toetuda aegumisele maasunniste omandamisel, on mõeldud ainult maa obroki (renti) kui üht maasunniste liiki, mitte aga põlisrendi pidamise õigust ennast. Põlisrendi pidaja poolt omanikule makstavat tasu maa kasustamise eest nimetatakse seaduses tavaliselt "obrokimaksuks", "obroki sunniseks" jne. Peab väitma, kui kehtiva seadusandlusega, mis tunnustab õiguste valdamist, oleks tahetud eitada põlise kruntrendi pidamise õiguse omandamise võimalust aegumise teel, siis oleks seda kahtlemata tehtud selgesõnaliselt, nagu seda on tehtud servituutide suhtes (BES art. 1261)¹⁰⁾

10)

Rooma õiguse järgi on mitmete tunnustatud teadlaste, nagu Windscheidi, Krendtsi ja Grimmi arusaamisel emphyteusis omandatav aegumise teel. Prof. Baroni seisukohalt on see küsimus vaieldav, sest aegumisel longi temporis praescriptio mõttes on Rooma õiguse allikais mööda mindud vaikides. Kuid ka Baron kaitseb seisukohta, et igal juhtumil aegumise teel on omandatav juba olev emphyteusis, kusjuures Baron ei näe siin emphyteusis'e ülekandmist, vaid selle eriginaarset omandamist. Prof. Grimm arvates on aga säärasel korral teagu emphyteusis'e üleminekuga kolmandale isikule aegumise valdamise alusel. Prof. Grimm peab Rooma õiguse allikate alusel ühes seega võimalikuks ka superfitsiaarse õiguse tekkimise aegumise valduse alusel. Jaatavas mõttes lahendab oleva superfitsiaarse õiguse ülemineku Rooma õiguse seisukohalt aegunud valdamise teel ka Baron.

Rooma õiguse allikail on väga oluline tähtsus. Kui kohtupraksises tekkis kruntrendi pidaja kuuluva valdamis- ja kasutamiseõiguse võõrandamise võimaluse küsimus (BES art. 1327, 4137), siis tähendatud küsimus otsustati emphyteusis'e kasutamist reguleerivate Rooma õiguse allikate alusel ses mõttes, et emphyteutiliste õiguste ja kohuste reaalne jagamine vastava tükeldamise kaudu pole lubatud

Jõuab prof. J. Tjutrumov otsusele, et põliskruntrendi õiguse omandamise küsimuse aegumise teel tuleb jaatavalt otsustada ja kestel. Nagu selle küsimusega seoses, on ka servituudiõiguse tekkinine aegumise alusel. Nii näit. Prantsuse tsiviilseadustik annab selleks 30-aastase tähtaja, kusjuures vastava õiguse kasustamine peab toimuma pidevalt ja silmanähtavalt, sest ainult säärasel korral on võimalik tõendada vastava õiguse kasustamist. Saksa seadusandlus lubab aegumise mõju kasutada ka mittepidevate ja mittesilmanähtavate servituutide puhul. Šveitsi seadusandlus lubab servituudi tekkimist aegumise alusel ainult nende kinnistute suhtes, mille suhtes on võimalik omandiõiguse omandamine aegumise teel. Saksa tsiviilseadustik laiendab vastava reegli ka maasunnistele, nõudes, et vastavaid õigusi oleks teostatud 30 aasta kestel. Ka Balti õigus lubas varemini servituutide omandamist aegumise teel. Servituudi omandamise õiguse aegumise alusel tühistati BES väljamisega, kusjuures jõusse jäid aegumise alusel varemini omandatud servituudid, kui need kahe aasta kestel (s.o. 1. juuliks 1867 a.) olid kantud kohturaamatutesse. Seega oli ka Balti tsiviilõigusega täiesti lubatud servituutide omandamine aegumise teel

ja Balti õiguses olid retsipeeritud teiste rööma servituudiõiguse normide kõrval ka sätted, mis reguleerivad servituudiõiguste omandamist aegumise teel nn. usus'e kaudu, s.o. heauskse valduse tõttu teatava määratud aja kestel. Nagu kodifikatsiooni ajaloost nähtub, tühistati vastav norm 1864 a. peamiselt poliitilistel kaalutlustel ja nimelt asjasthuvitatud isikute kaebusel ja soovil parandada krediidivõimalusi maa suhtes, sest kinnistul lasuvate kõigi koorimiste täppis registreerimine, mis vajalik vastava kinnistu suhtes õige ülevaate saamiseks, on tunduvalt raskendatud aegumiste puhul.

Ex-vene tsiviilseadustik tundis ainult asjaliste (kinnis- ja vallas-) varade valdust, millega on ka seletatav, et Senat reas otsustes ei lubanud aegumise kohaldamist kinnikuõiguste juhul võõra maa suhtes. Seepärast ka Vene tsiviilseadustiku projekti redaktsioonikomisjon, arvestades Vene kehtivat seadusandlust ja vene elu omapära, tunnistas mittesoovitavaks põliskruntrendi omandamise lubamise aegumise teel, sest säärase võimaluse lubamine mõjuks vene elu seisukohalt eriti kahjustavalt. Komisjoni tähendatud otsuse aluseks oli ka seisukoht, et seni kuni vene õiguse järgi pole lubatud valdus õiguste suhtes, pole lubatud ka aegumise kohaldamine õiguste suhtes, sest aegumissätete rakenda-

mine on üks omandamise moodusist.

Koguni erisugune on aga olukord BES järgi, mis valdusobjektiks tunnistab ka õigusi ja lubab nende pidevat kasutamist. Sääraste õiguste hulka kuulub kahtlematult ka põliskruntrendi õigus, mis kujundab endast valduse ja kasutamise õiguse omaniku õigustes (dominium utile) ja mille alusel kruntrendi pidaja on õigustatud vastavat kinnistut valdama ja kasutama sõna laiemas mõttes ja võrdselt pärisomanikuga. Kruntrendipidajale kuulub samuti õigus kaitseda end igasuguste seaduslike abinõudega igasuguste valdus- ja omandiõiguste rikkumiste vastu, samuti õigus teostada oma õigusi kolmandate isikute suhtes omandi hagide ja valdust kaitsevate kaebuste kaudu. Seega kruntrendi pidaja kasutab kinnistut omaniku õigustes ja seepärast vajaliku õiguslause (justus titulus) ja valdaja heausu (bona fides) olemasolul võib BES järgi valdaja aegunud valdamise alusel omandada põliskruntrendi õiguse.

Kõigi eelõeldu järgi tuleb BES järgi pidada võimalikuks põliskruntrendi pidamise õiguse omandamist aegumise alusel.

Samale seisukohale asub ka Riigikohus. Riigikohtu toim. 176-K - 1936 a. on märgitud: Otsene omanik ei või igamisvaldaja olla. Temal puudub selleks valdus mis on ob-

rokipidaja käes. Viimast jälle, obrokipidajat, ei tunnista senine kohtupraksis igamisvaldajaks, vaid ainult asja omanikuks, kes kasutab oma õigust jagamatult. Senise kohtupraksise aluseks on BES art. 1309, mis määrab, et ühtegi maakoormist ei saa omandada igamisvalduse teel. Siinjuures peab tähendama, et maakoormis (Reallast) on vaid obrokiõiguse kohustuslik külg, kuna õiguslik külg, obroki krundi valdamise ja kasutamise õigus ei tarvitse sellega ühenduses olla. Obrokimaks võib olla tasutud maa obrokile andmise juures juba kõige aegade eest ette. Edasi toetud senine praksis Peterburi Kohtupalati otsusele 1898 ja 1910 a. Stsasdini ja Kraktini asjus (Bukovsky komm. BES art. 1324 ja 1326 all). Peale toetuse BES art. 1309 toob Peterburi Kohtupalat Stsasdini asjus veel seda ette, et tunnistades obroki valdajat igamisvaldajaks, peaks teda tunnistama ka asja täielikuks omanikuks, mis ei olevat kokkukõlas tema õigusega. Riigikohtu arvates ei ole see argument oluline. Igamisvaldus avaldab mõju ainult niipalju ja selles ulatuses, nagu seda näitab tema aluseks olev toiming (titulis). Ka obroki valdaja ei saa igamisvalduse alusel oma õiguse ja nime sissekandmist kinnistusraamatusse nõuda ja teostada suuremal määral, kui ta seda on kui kasustusomanik (dominus utilis). Viimaks arvab Peterburi Kohtupalat, et obroki

valdaja ei olevat valdaja omal nimel, vaid tema valdus ole-
vat sõltuv, tuletatav otseselt omanikult. See väide ei pea
paika ega õigusta selleks ka BES art. 947 ja 1325. Nende
artiklite järgi valdab obrokipidaja kinnisvara nagu täie-
lik omanik, või jälle omaniku õigusega, ilma et ta valdus
sõltub otsesest omanikust. Obrokipidaja on asja valdaja ja
pole ühtegi mõjuvat põhjust temale mitte lubada tarvitusele
võtta oma õiguse kaitseks igamisvalduse instituuti. Obroki-
õigus on nii lähedane täielikule omandiõigusele, et asja
obrokile andmine võrdub selle võõrandamisega. Õigused, mis
otsesel omanikul alles jäävad, on õieti õigused võõra asja
peale. Suurim õigus, mis otsesel omanikul jääb, on õigus
asjaolule, mis seisab selles, et endine omanik võib asja
jälle oma täis omandiks tagasi saada, kui lõpevad kusus-
tusomaniku õigused (BES art. 951). Obrokiõigus on aga ajalt
piiramatu, jäädav ja järelikult lootus tema lõppemisele ei
või enam arvesse tulla kui otsese omaniku õigus. Siinjuures
on huvitav veel äramärkida seda, et mõned kohtud ja kome-
ntaatorid BES art. 1329, 567 alusel loevad obrokipidajat
obroki krundi täielukuks omanikuks, nii pea kui ta sinna
on ehitanud hoone (Bukovsky komentaar BES art. 1329 ja
1676 juurde). Kohtukoda oma kaevatud otsuses tunnistab ise,
et BES-s ei ole sõnaselgelt keeldu kruntrendiõiguse saavu-

tamiseks igamise teel, kuid leiab ja tuletab seda keeldu BES art. 1327 mõttest. Seda ei saa Riigikohus õigeks pidada. Selle artikli järgi ei saagi otsene omanik tarvitada oma ostueelisõigust, kui sellest temale ei teata müüja. Ta võib müüja käest BES art. 3933 põhjal nõuda vaid kahjutasu ja uue omandaja käest ainult siis, kui tema ostueelõigus oli kantud kinnistusraamatusse. Käesoleval korral ei ole see sissekantud. Kohtukoda peab liiga tähtsaks neid õigusi, mis alles jäävad otsele omanikule, nagu obrukimaksu saamise õigus (BES art. 1324) ostueelõigus (BES art. 1327) kinnisvara koormamise keeld (BES art. 1329) ja õigus obrokimaksu tasumata jäädes lasta sundmüügil või randada obrokiile antud kinnisvara (BES art. 1331). Need õigused võivad kuuluda ka mitteomanikule ja ei halva ega vähenda obrokipidaja õigust¹¹⁾.

Põliskruntrendipidaja õigused ja kohused.

Põliskruntrentnik kasutab kinnisvara omaniku õigusel, mille tõttu temale kuuluvad kõik õigused mis nimetatud art. 947-s. Need on seega: 1) õigus vallata kinnistut ja kasutada viimast selle sõna kõige laiemas mõttes, ühel alusel täieliku omanikuga, ilma varale kahju tekitamat, 2) õigus kaitsta ennast samuti kui täisomanik kõigi seaduslike abinõudega igasuguse valduse häirimiste ja omandi õiguse rikkumise vastu,

11) Õigus 1938, lhk. 430 - 431.

samuti hageda omi õigusi igalt kõrvaliselt isikult omandi-
õiguse hagiga¹²⁾).

Põliskruntrendipidaja õigus ei piirdu mingi tähtaja-
ga ja sellepärast läheb ta üle pärijaile¹³⁾, milline ülemi-
nek BES art. 1328 mõtte kohaselt peab olema sissekantud
kinnistusraamatusse.

Nii selle art. järgi (1328) iga võõrandamine põlis-
kruntrendi pidaja poolt, peab olema sissekantud kohtu- ja
hüpoteeגי raamatusse omandaja nime peale. Kuni selleni loe-
takse põliskruntrendi pidajaks endine.

Kui põliskruntrendi pidaja soovib müüa oma õigust
teisele, siis peab ta sellest ette teatama omanikule, kes,
kuigi ei saa seda takistada, kuid müügi korral omab kahe
kuu jooksul ostu eesõiguse¹⁴⁾.

Tallinnas võib omanik ostueesõigust kasutada hilje-
malt ajaks, mil kõrvaline ostja esitab avalduse kinnistus-
jaoskonnale kinnisvara tema nime peale kinnistada¹⁵⁾.

Kuna siin on tegemist ostueesõigusega, mitte aga
väljaostu õigusega, siis võib seda hageda võõrandajalt era-

12)

BES art. 1325.

13) BES art. 1326.

14) BES art. 1327.

15) BES art. 1327 märkus.

kaebusega peale kinnisvara võõrandamise kinnistamist (BES art. 3933).

Ehitise võõrandamise korral, mis püstitatud võõrale maale, kuulub linnades hoonete väljaostu õigus sellele kellele kuulus maa (BES art. 1676). Seda väljaostu õigust saab kasutada pärisomanik ühenduses ostu eesõigusega¹⁶⁾. Sellest nähtub, et võõrale maale püstitatud hoone siin mitte ei ole võrdne otsese omaniku omandiga, vaid on võrdne tema ehitaja omandiga¹⁷⁾.

Kui obrukit tuleb tasuda mitte rahas vaid saadustes (toodetes), siis põliskruntrendi pidaja on kohustatud tasuma vaid saadustes, mis saadakse tema kasutuses olevalt kinnistult; omanik peab aga leppima nendega, arvestamata nende omadusi, kuid kui neid saadusi ei koguta (korjata) põliskruntrentniku süü läbi, siis ei vabasta see teda nendega tasumast¹⁸⁾.

Tegelikus elus tekitas obrokiõigus mõni aasta tagasi palju tüliküsimusi. Suur osa meie linnade majaomanikke on oma hooned ehitanud neile obrokile antud maatükkidele. Linnad ise on sel alusel ehituskrunte välja annud, samuti ki-

16) Erdmann II, lhk. 239, märkus 6.

17) Erdmann II, lhk. 240.

18) BES art. 1334.

21) Erdmann, System II, lhk. 243 märkus 1.

rikud, Tartu Ülikool ning ka beraisikud. le, et omandiõigus on
olemas Balti kohtute praksis enne 1889 a. kohtute reformi on
kruntrendi suhtes olnud kaunis kõikuv, nagu nähtub Zwingmanni
kogus toodud otsusest. On katsutud segaseid ja vastukäivaid
seadusnorme tõlgendada tegeliku elu seisukohalt, ignoreeri-
des see juures seaduse enese täpseid eeskirju ja selget teks-
ti¹⁹⁾. bewirkt die Nichtinhaltung der Vertragsbestimmungen

(Nicht. Nii Riia Raekohtu 25. jaanuarist 1878 a. otsuse Nr.687
motiivides väidetakse, et otsesel omanikul obroki krundi suhtes
omandust ei ole, kuna õigus asja vallata, kasutada ja ka-
sustada põliskruntrendi pidajale üle läheb ja otsele omaniku-
le kuuluvas eesõiguses, asja substantsi ainult võimaluses tea-
tud eeldustel soetada (art. 951 ja 1327) ja teatud tingimus-
tel asjalist koormamist takistada (art. 1329 l.c.) väljen-
dub, sellega ei ole tal täielikku isandust asja üle, vaid on
asjaline õigus võõrale asjale²⁰⁾. eadentiae vorhanden ist.

Desse Säärane vaatekoht käib aga täiesti BES art. 951, 1324
ja 3223 reeglite vastu²¹⁾. Das vollständige Eigentum über

der erst Samal seisukohal asub otsese omaniku suhtes ka W.Frey-
mann 1927 aastal. Võljudes oma artiklis omandiõiguse mõistest
(BES art. 871), mille järgi omandus annab täieliku ja ainsa

19) T.Grünthal, Oigus 1931, lhk. 359 - 360.

20) V.Zwingmann, Civilrechtliche Entscheidungen des Rigaschen
Stadtgerichts V, 1880

21) Erdmann, System II, lhk. 243 märkus 1.

asja kasutamise õiguse, jõuab ta otsusele, et omandiõigus on olemas küll põlisrendi juures, kuid mitte obroki juures. Hier ist vor allem das Bestehen des Nutzungseigenthums als solches nirgends von den Bestimmungen des begründeten Vertrages abhängig, denn dieser Vertrag kann niemals ein zeitlichbegrenztes Nutzungseigenthum schaffen (Art. 1324) und ebenso bewirkt die Nichteinhaltung der Vertragsbestimmungen (Nichtentrichtung des Zinses, Unterlassung der Anmeldung beim Verkauf, Art. 1327, 1331) niemals ein Erlöschen des Nutzungseigenthums. Da weiter die sonstigen Erlöschungsarten des Erbzinses (Art. 1311 - 1315) auf Umständen basieren, die außerhalb des dinglichen und des persönlichen Vertragsverhältnisses liegen (Konfusion, Vertragsänderung, Untergang des Objekts, Gesetzesänderung - Art. 1311, 1313, 1314, 1315), so kann auch kein Zweifel darüber bestehen, dass beim Erbzins für den Obereigentümer kein jus recadentiae vorhanden ist. Diese Tatsache bestätigt ganz direkt der Artikel 951, laut welchem der Obereigentümer "das vollständige Eigentum wieder erwerben kann, sofern das Immobil nicht für immer währende Zeiten zum Nutzungseigenthum bestimmt ist". Es ergibt sich somit mit vollständiger Deutlichkeit, dass der Obereigentümer nicht wahrer Eigentümer des Grundstücks sein kann. Ja, prüft man die ihm verbleibenden Rechte auf ihren Inhalt,

so enthalten diese kein einziges von den materiellen Befugnissen, die dem Eigentümer schlechthin zustehen: weder den Besitz, noch die Nutzungsberechtigung (Art. 873), der Oberigentümer behält bloß seine Forderungsrechte und ein dingliches jus in re aliena das Verkaufsrecht (Art. 1327, 3927), das Recht der Einwilligung zur Belastung des Grundstücks (Art. 1329), das Recht das Grundstück versteigern zu lassen - scilicet, bei fortbestehendem Nutzungseigentum (Art. 1331) und endlich - in den Livländischen Städten - die Befugnis das Wohnrecht in den dem Erbzinsler gehörigen Gebäuden auszuüben (Art. 1676). Endlich bezeichnet die Anmerkung zum Art. 979 die Reallasten und damit logischerweise auch die Unterart derselben, den Erbzins, ausdrücklich als jura in re aliena²²⁾.

W. Freymann on siin põliskruntrendi õiguse instituudi analüüsi juures välja lüüdnud faktilisest seisukorrast, mis tegelikus elus põliskruntrendi õiguse suhtes võib järeldada. Säärast seisukorda soodustas tihti taba, kuidas juba ammust ajast obrokipidajad krunte kasutasid, võõrandades ja koormates neid otsese omaniku loata, lugedes endid nende tõeliseks omanikeks. Otsesed omanikud ise harilikult endid obrokipida-

22) Kupper - Das Grundzinsrecht, Dorpater jur. Studien, IV
Freymann - Das Nutzungseigentum, Rigasche Zeitschrift für Rechtswissenschaft. Mai 1927.

ja õigustesse ei seganud, mitmed linnad olid kinnistusjaoskondadele saatnud üldised avaldused, et nad obrokikruntide võõrandamist ja panditamist ei takista ja selleks üksikuil juhtudel nende nõusolekut tarvis pole. Seega oli tegelikult tekkinud olukord, kus obrokikruntide pidamine toimus rohkem tava kui positiivse õiguse põhjal²³⁾.

Asjaolu mis näitab, et BES vastavad normid ei suutnud juba aastakümnete eest rahuldada intensiivsemaks muutunud elunõudeid. Seda enam võis seda tõsitada ennesõjaaegse olukorra kohta. Kui enne I Ilmasõda ning revolutsiooni obroki- raha otsest omanikku rahuldab ja sellest linnakassadesse võrdlemisi suuri summasid kogunes, oli rahakursi languse tõttu (1 rubla - $1\frac{1}{2}$ senti) obrokiraha kaotanud igasuguse majandusliku tähtsuse. See oli nii väike, et selle sisse- nõudmine ei tasunud kulusid. Selle tõttu hakkasid otsesed omanikud kasutama õigusi, mis seadus neile obrokile antud kruntide suhtes reserveeris. Need õigused on aga üldiselt väga piiratud. Olulisem on neist BES art. 1327 ettenähtud ostueesõigus.

Ses suhtes on Riigikohus temani ulatunud kassatsioo-

²³⁾ Kupper - Das Grundzinsrecht, Dorpater jur. Studien, IV
106, 107, Erdmann, System, lhk. 245, märkus 3.

ni kaebustes andnud seletusi kahel korral (1925 a. avaldatud otsuste kogus Nr. Nr. 70 ja 73)²⁴⁾ hüpoteekidega krundikasutaja Põliskruntrentnik ei või krunti koormata servituutidega, hüpoteekidega ega teiste koormatistega ilma omaniku nõusolekuta; kuid tema poolt püstitatud hooneid võib ta koormata servituutidega ja hüpoteekidega oma äranägemise järgi²⁵⁾.
Otsese omaniku õigused. Õigus enesest igaveseks ajaks seatud Kindlaksmääratud obroki tasutakse määratud tähtaegadel. Põliskruntrendi kaaslased vastutavad obroki tasumise eest ühes käendusega²⁶⁾. Seda jaotatud omandiõiguseks, kus omandiõigus Kui obrokit ei tasuta kolme kinnistuilt, mis kuuluvad kirikutele, kahe aasta jooksul, siis otsesel omanikul on õigus nõuda kinnisvara müüki oksjonil²⁷⁾. Kinnisvara otsesele omanikule Obrokipidaja peab tasuma kõik maksud mis lasuvad kinnisvaral²⁸⁾.
Väljaarvatud juhud, kus kokkulepitud vastupidiselt, obroki suurust ei saa muuta ilma poolte vastastiku nõusolekuta Samuti ei või seda suurendada otsene omanik ühekülgselt kinnistu ülemineku puhul uuele põliskruntrendi pidajale²⁹⁾.

24) T. Grünthal, Oigus 1931, lhk. 360.

25) BES art. 1329.

26) BES art. 1330.

27) BES art. 1331.

28) BES art. 1332.

29) BES art. 1333.

Mõned obrokile antud kinnisvarade omanikud on katsunud oma otsest omandiõigust kasutada hüpoteekidega krundikamida kumbki pool ei või ükskõiksest tösta või alandada, õigustaja (dominis utilis) nõusolekuta. Tekib küsimus, kas see seaduste põhjal on võimalik. Kinnistusjaoskonnad ja ka koh- omanik tösta isegi siis, kui obrokisõigus võõrandatud uuele pidajale (§ 1333). Obrokipidajale, kui kasustamisomanikule,

Nagu järgneb BES art. 1324, 1325, 942 ja 947 ühisest kuulub sinuükski ning terveit kinnisvare valdamis- ning kasu- mõttest, kujundab obrokipidamisõigus enesest igaveseks ajaks temisõigus, kui ka osa õigusi kinnisvare olemusele seadete BES art. 947, 1356). Järelikult omab ta kõiki õigusi, mis ü- sutada omandiõiguse alusel. Lähemalt fikseerib seda õigust diselt kuuluvad omanikule kinnisvare täieliku ning absoluutselt art. 942, nimetades seda jaotatud omandiõiguseks, kus omandi- valdamise suhtes (art. 871 - 876). Kuid ainult sel määral, õigus on jaotatud kaheks osaks, nimelt otseseks omandiõigu- kui võrd ei kannata säärase valdamise teostamisel kinnisvare olemus, substantants, fundus etc (art. 947). Otsese omaniku eno- omandiõiguse alusel (dominium utile). Kinnisvare otsesele se korraldamisõigus kruntrendile antud kinnisvare suhtes on omanikule kuulub ainult õigus kinnisvare olemusele, substant- ssega väga kitsendatud ja see kuulub puhtgalt seadete sile (BES art. 951), mis seisab selles, et otsesel omanikul on obroki krundi kasustamisõiguse võõrandamisel ostueesõigus endatud juhtudega (art. 942, 1324, 1325, 1326, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276,

(wer überhaupt das freie Verfügungsrecht über seine Sache
Kruudikasustajalt on tal õigus saada iga aasta obrokiraha,
mida kumbki pool ei või ükskõlgselt tõsta või alandada, olgu
siis, kui teisiti oli kokku lepitud. Seda raha ei või otsene
omanik tõsta isegi siis, kui obrokiõigus võõrandatud uuele
pidajale (§ 1333). Obrokipidajale, kui kasustamisomanikule,
kuulub ainuüksi ning tervelt kinnisvara valdamis- ning kasus-
tamisõigus, kui ka osa õigusi kinnisvara olemusele enesele
BES art. 947, 1256). Järelikult omab ta kõiki õigusi, mis ül-
diselt kuuluvad omanikule kinnisvara täieliku ning absoluutse
valdamise suhtes (art. 871 - 876). kuid ainult sel määral,
kuivõrd ei kannata säärase valdamise teostamisel kinnisvara
olemus, substantis, fundus ise (art. 947). Otsese omaniku ene-
se korraldamisõigus kruutrendile antud kinnisvara suhtes on
seega väga kitsendatud ja see piirdub purgivalt seaduses lo-
endatud juhtudega (art. 951, 1324, 1327, 1329, 1331), mis si-
saldavad endis ainult mõningaid kontrollimisõigusi domini
utilis'e tegevuse suhtes, kuid neiski ei leidu ühtki õigust
otsesele omanikule aktiivselt kinnisvara valdamisest või ka-
sustamisest osa võtta. Ei saa seepärast ka juttu olla sellest,
et otsene omanik võiks kruutrendile antud kinnisvara hüpotee-
kidega koormata, sest art. 1386 järgi võib asja panditafa
ikkagi ainult see, kellel meelevald on seda vabalt käsustada

(wer überhaupt das freie Verfügungsrecht über seine Sache hat). Säärast õigust pole aga otsesel omanikul kruntrendile antud kinnisvara suhtes. Ekslik oleks arvata, et kui art. 1329 obrokipidajat ei luba krunti hüpoteekidega koormata otses omaniku nõusolekuta, siis sellest peaks järgnema, et otsene omanik ise võiks seda kinnisvara obrokipidaja nõusolekuta hüpoteegilises korras panditada, mis kahtlemata viimase kasustamis- ning valdamisõigusi riivaks, eriti sel korral, kui kinnisvara hüpoteegivõla sissenõudmisel määratakse sundmüügile.

Kui Erdmann (System II, lhk. 243, märk. 2) peab võimalikuks, et otsene omanik võib oma nudum dominium'i, mis tal fundus'e kohta olemas (Erurname), panditada, siis saaks sellega ainult niipalju nõus olla, kuipalju siin mõeldud on BES art. 1335 ja 1357 ette nähtud õiguste panditamist, kuid mingisugusest hüpoteegi tegemisest õigusele kui säärasele, s.o. mitterealsele asjale (art. 529, 535 ja 536) ei saaks pärast 1889 a. kohtureformi juttu olla.

Otsene omanik võiks kinnisvarale hüpoteeke kanda ainult obrokipidaja nõusolekul, nagu järgneb kaudselt muu seas ka art. 1584 sisust.

Selles seadusnormis on jutt küll ainult pandivaldaja (Pfandbesitzer) nõusolekust, kuid nagu Nolcken põhjendatult

väidab (Svod graz` danskih uzakonenii, joonealune märkus 321, lhk. 1584 juurde), on see seadusnorm 1889 a. kokkukõlastamata jäänud uue hüpoteegiseadusega, mis tuleb seletada redaktsioonilise hooletusega. Seepärast tuleb ka selles art., nagu 1580, lugeda pandivaldaja asemel üldse kinnisvara omandiõiguse alusel. Kuna aga 1889 a. 9. juuli seaduse põhjal, mis vastavalt BES art. 1357 märk., 1569 märgitud, hüpoteeke võimalik on kanda ainult kinnisvarale, kui reaalsele asjale, mille kinnistusregistris avatud omaette osa, ja BES art. 1358 märk. 2 ja Not. sead. art. 310 p. 2 (in fine) põhjal iga kinnisvara hüpoteegiline vastutus on jaotamatu, moodustades tükeldamatut tervikut, mis pärast seadus otseselt keelab kinnisvarast üksikuid reaalseid osi kui ka kaasomanikule kuuluva mõttelise osa osi hüpoteekidega koormata (vt. ka Vene Sen ts. kass. dep. otsus 1912 a. Nr. 110), siis sõltumata ülaltoodust, ei saaks juttu olla ka BES art. 1357 ette nähtud õiguste panditamise alla viia võimalust otsesele omanikule temale kruntrendi suhtes kuuluvat õigust (Erbyname, art. 951), lahus sellest kinnisvarast, omaette väärtusena panditada hüpoteegilises korras ja säärast teatud õiguse (nudum dominium) panditamist kanda kinnisvara kui reaalse asja jaoks avatud

kinnistusregistri osa IV jao 1 ja 2 lahtrisse (Not. sead. art. 323). Vastupidine seisukoht tähendaks eitada täielikult hüpoteegilise vastutuse jagamatust, mis fikseeritud meie seadusis; samuti kitseneks kahtlemata selle läbi obrokipidaja kasustamisõigus ja muutuks üldse problemaatiliseks, mis aga täielikult seisaks vastuolus kruntrendi kui õigusinstituudi üldise eesmärgiga ning põhimõtetega. Kuna kruntrendile antud kinnisvara jaoks peetakse kinnistusregistris omaette osa (Not. Sead. art. 320 p. 2, 309) vastavate jagude ning lahtritena, ning kõik seda kinnisvara koormavad võlad kantakse hariliku korra järgi IV jao lahtritesse, siis säärasel korral, kui see kinnisvara avalikul sundmüügil võõrandatakse, ütleme, otsese omaniku poolt tehtud hüpoteekide rahuldamiseks, tuleksid TKS art. 1874, BES art. 3967 ja 1602 põhjal kustutamisele kõik seda kinnisvara koormavad võlad, mis kõik on kantud ühte ja samasse lahtrisse, sõltumata sellest, kas need olid sinna kantud otsese omaniku või pandipidaja poolt. Järelikult, kui otsene omanik võiks kinnisvara omal loal hüpoteekidega koormata, avaneks sellega võimalus tema võlgade rahuldamiseks kinnisvara sundmüügile ajada, millega kustutatakse ka need pandiõigused, mis samale kinnisvarale või sellele püstitatud hooneile (BES art. 1329) kandnud obrokipidaja.

rokiraha tegeliku elu nõuetele vastavalt või võimaldades

On pikema jututa selge, et säärase võimaluse juures obroki-õigusest, kui igaveseks ajaks seatud kinnisvara kasustamis-õigusest omandiõiguse alusel ei jääks tegelikus elus palju järele.

Lõppkokkuvõttena peame tulema järeldusele, et obroki-õigus säärase kujul, nagu ta fikseeritud BES normides, ei vasta praegusaja nõudele. Kuigi otsese omaniku õigused siin on väga piiratud, oleneb krundi kasustaja ja tegelik valdaja siiski reaalkrediidi nõutamisel, mille aluseks meil on hüpoteek, vägagi otsesest omanikust, samuti poleks iga kord obligatsioonide pidajate huvid küllaldaselt kaitstud, seda eriti seepärast, et hoonele, kui säärasele, kindlustatud hüpoteek on vaieldav kõige peal teoreetilisest seisukohast ja teiseks võib hoone hävida, obrokipidaja võib ta maha lõhkuda, mille tõttu obligatsioon osutuks õhule tehtuks. Kuid ka otsene omanik ise oma nudum dominium'iga pole hiilgavas seisukorras: ta majanduslik kasu kinnisvarast obrokiraha näol on kaotanud rahakursi langedes igasuguse tähtsuse. Summad, mis linnad ja Tartu Ülikool praegusel ajal oma obrokile antud kruntide eest saavad, on naeruväärt väikesed. Juba puht rahvamajanduslikust seisukohast peaks seadusandja siin oma korraldustega endise tasakaalu jalule seadma, kas tõstes obrokiraha tegeliku elu nõuetele vastavalt või võimaldades

vastava tasu eest obrokile antud maatükkide päriseks ostmist. Kui aga soovitakse, et obrokiõigus edasi püsiks meie eraõiguse süsteemis, siis on siin põhjalik ümberkorraldus ja seadusnormide puhastamine keskaegsest umbrohuist paratamatu³⁰⁾.

Tsiviilseadustiku eelnõus on BES põhikruntrendiõigus nimetatud põliseks rendiõiguseks, vastavate eeskirjade (art. 1103 - 1114) kujundamisel on aluseks võetud kehtiva seaduse kruntrendi eeskirjad (BES art. 1324 j.j.), kuivõrd viimased olid kasutatavad instituudi loomiseks eeltähendatud mõttes. Siiski peaaegu kõigis kõnesolevais eeskirjades on tehtud täiendusi nii tegelikkude vajaduste kaalutlustel, kui ka välismaistel eeskirjadel. See puudutab kõige pealt põlise rendiõiguse mõistet (art. 1103), eriti ta juriidilist kons-titutsiooni (art. 1104). Selle järgi kinnisvara omandusõiguse esemena omab omaette olemist (eriti kinnistusraamatulist) ning põline rendiõigus omaette. Kinnisomanduse ning põlise rendiõiguse seesugune paralleelne olemasolu ning käsitlus võimaldab selgust mõlema vastastikustes vahekordades, tõstab mõlema kaitselist võimet ja väärtust ning hõlbustab mõlemal täita oma funktsioone. Vastavalt sellele on järgnevates eeskirjades see põhimõte järjekindlalt läbi viidud

³⁰⁾

T.Grünthal, op. cit. Oigus, lhk. 362 - 364.

(art. 1105 j.j. eriti 1113 ja 1114). Maksu määra eeskiri on kujunenud selle määra muutmise võimaldamise suhtes tegeliku elu tungivate vajaduste kohaselt, siiski kindlustades ühtlasi määra hädavajalikku stabiliteedi³¹⁾..... lnh. 6

Põliselt See tsiviilseadustiku eelnõu ei ole aga vahepealsete sõjaliste sündmuste tõttu seaduseks saanud. Jääb oodata rahuaega, mis võimaldaks obroki õiguse keerukust ja vasturääkivust muuta, mis praeguse kehtiva seaduse järele olemas, ja luua õigusinstituut mis oleks aja kohane. 36

³¹⁾ Prof. J. Uluots. Seletuskiri, lnh. 93, 94.

S i s u k a v a .

Ajalooline ülevaade,	lhk.	6
Põliskruntrendi mõiste	"	12
Põliskruntrendi pidaja õigused ja kohused	"	21
Otsese omaniku õigused	"	28
Obroki õigus Tsiviilseadusliku eelnõu järgi	"	35
Lõpusõna	"	36