

Prof. Haisi  
arvamuse ande arvamus  
29. XII. 42. / W. Mossa

E. V.  
TALITU ÜLIKOOLI  
DIREKTORIKOOL  
29 detsember 1942  
№ 272  
TALITU

DIPLOMI TÖÖ

Hoonestusõigus.

1A [ ] 7494

Arvamuse diplomiõigus

31.12.42

W. Mossa

W. Mossa  
Tallinn, 27.XII.1942.

Loe kaard õiguste kohta -  
kõnna 5. I 1 9 3 8.

Töö koostamisel kasutatud allikad.

1. В.Буковский.Свод Гражданских узаконений губ. Прибалтийских , 1914 г.
2. A.v.Broecker, "Liv- Est- und Curländisches Privat- recht" 1902.
3. Tsiviilseadustiku eelnõu 1935.a.
4. Tsiviilseadustiku eelnõu 1936.a.
5. Prof. J.Uluots. Seletuskiri Tsiviilseadustiku 1936.a. eelnõu juurde.
6. Ajakiri "Õigus" 1936.a. nr.7.
7. Ajakiri "Õigus" 1937.a. nr.6.
8. Bürgerliches Gesetzbuch.
9. Свод Законов Российской Империи т.Х ч.1 изд.1914г.
10. Проф.И.Тютрюмов. Гражданское право II изд.1927 г.
11. Барон, Система римского гражд.права
12. Г.Дернбург, Пандекты.
13. Н.Wittmaack. Das Erbbaurecht des BGB. 1906.
14. Mertens, Das Erbbaurecht als Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot. 1901.

Tarvitatud lühendid.

- BES - Balti Eraseadus
- TSE - Tsiviilseadustiku eelnõu 1936.a.
- BGB - Bürgerliches Gesetzbuch.
- VTS - Свод Законов Российской Империи т.Х ч.І.  
Свод Законов гражданских.
- Sltk - Seletuskiri Tsiviils eadustiku 1936.a.  
eelõu kohta.

## S I S U K O R D.

1. Sissejuhatus . . . . .	lhk. 1
2. Hoonestusõiguse mõiste ja iseloom	" 4
Hoonestusõiguse seadmine . . . . .	" 8
Hoonestusõigusest tulenevad õigused ja kohustused . . . . .	" 14
Hoonestusõiguse lõppemine . . . . .	" 25
Lõppsõna . . . . .	" 30

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

Hoonestusõiguse suhtes tekkis Eestis selline seisukord, et osal riigi maaalast oli see õigus kehtiv ja nimelt end.Vene riigi Pihkva ja Peterburi kubermangude osades - Petserimaal ja Narvatagustel maaaladel<sup>1)</sup>, kuna aga teistes riigiosades nimetatud õigus kehtiv ei olnud, sest BES ei näinud ette vastavaid norme. Prof. J.Tjutrumovi arvates ei ole ka rida Lääne Euroopa seaduseandlustest seda instituuti ette näinud, kuna tegemist on instituudiga, mis väga sarnaneb põlise rendi kohta käiva normistikuga ja seepärast pole see õigus seal eriliselt määritletud ja ka mitte Balti Eraseaduses<sup>2)</sup>.

Euroopa seadusandlus on hoonestamisõigust aga siiski tunnud juba varematest aegadest ning on kehtima pannud ka õiguslikud normid selle õiguse sisu ja ulatuse kindlaksmääramiseks<sup>3)</sup>. Juba Rooma õigus tundis seda instituuti teise nime all (superficies)<sup>4)</sup> ja see retsipeeriti hiljem ka Lääne Euroopa seadusandluse poolt teatavate korrektiividega vastavalt arenenud elu nõuetele.

1) VTS §§ 542<sup>1</sup>

2) Prof. Tjutrumovi Tsiviilõigus lhk. 239.

3) Vrd. BGB, VTS.

4) Baron, Rooma õig.süst. 2 § 183, Dernburg, Pantektid.

Käesoleva aastasaja vahetusel oli arvamisi, et Hoonestusõigus olla puhtal kujul Saksa õigusest väljakasvanud instituut, see lükati aga ümber, ja ka Saksa õigusteadus tunnistas, et Hoonestusõiguse algkujuks on olnud Rooma õiguse vastav instituut (superficies) ning seda on kiriku mõjuvõimu kaudu juba keskajal ja hiljem ühe ja teise nimetuse all rakendama hakatud, (Platzrecht, Bau- und Kellerrecht, Bodenzinsrecht), kuni ta viimaks Saksa Tsiviilseadustikus<sup>5)</sup> väljenduse leidis Erdbaurecht'i nime all.<sup>6)</sup>

Saksa Tsiviilseadustikku Hoonestusõiguse normide võtmise puhul avaldati Saksa vastavas kirjanduses seisukohti, et Hoonestusõigusele pannakse sotsiaalsest seisukohast väljudes suuri lootusi. Oodatakse temast mitte vähemad, kui ehituskruntide spekulatsioonilangemist ja korterikriisi lahendamise võimalust suurtes linnades.

Hoonestusõiguse kehtima panekuga saaks võimaldatud ka vaesemale rahvakihile eluhooneid püstitada, sest neil ei tarvitseks enam maatükkide ostuks suuri summasid kulutada, vaid nad võiksid piirduda ainult igaaastase tasu maksmisega maatüki kasutamise eest selle omanikule,

---

5) §§ 1012-1017

6) Vrd. H.Wittmaak. Das Erbbaurecht 1906. lhk.10-15.

millega oleks kindlustatud nende säästsummade äratarvitamine peamiselt hoone kui niisuguse püstitamiseks.

BGB-sse vastavate Hoonestusõiguse normide võtmine oli seega seotud nii korterikriisi kui ka teiste sotsiaalsete nähete parandamise sihiga.<sup>7)</sup>

Vene õigusesse võeti Hoonestusõigus 1912.a. seadusega, mis on meil, nagu tähendatud, kehtima jäänud Petserimaal ja Narvatagustel maaaladel.

Eesti uue Tsiviilseadustiku eelnõu väljatöötamise puhul on asutud seisukohale, et Hoonestusõiguse instituut tuleb uleriigiliselt kehtima panna. Õigus ise on defineeritud selliselt, et kinnisasju võib koormata sel viisil, et isikul, kelle kasuks hoonestamisõigus seatud, on üleantav ja parandatav tähtajaline õigus kinnisasja pinnal või põues omada hoonet või muud ehitist iga-aastase maksu eest.<sup>8)</sup> Eelnõu hõlmab Hoonestusõiguse kohta §§ 1110-1117 (incl.). Eelnõu vastavate paragrahvide juures on toodud ära ka märkused, missuguse välismaaõiguse normid on paragrahvis redigeerimisel arvesse võetud. Eelnõu kommentaarides on asutud seisukohale, et selle koostamisel on peamiselt olnud eeskujuks Vene Tsiviilseadustik.<sup>9)</sup>

---

7) Vrd. Mertens, Das Erbbaurecht als Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot (Hannov.1901).

8) TSE § 1110

9) Prof. Ein j.t. Tsiviilseadustiku 1935.a. eelnõu. "Õigus" 6, 1935, lhk.282.

Olgugi, et eelnõu motiivid ei määra lähemalt ära neid kaalutlusi mis vajalikuks teevad põlisrendiõiguse kõrval meil kehtima panna ka Hoonestusõiguse instituuti, peab siiski arvestades nende asjaoludega, mis eelkäisid juba BGB-sse Hoonestusõiguse võtmisele, seisukohale asuma, et seda on ettedikteerinud areneva elu nõuded.<sup>10)</sup>

## 2. H o o n e s t u s õ i g u s e m õ i s t e j a i s e l o o m.

Hoonestusõigus kujutab enesest üleantavat ja pärandatavat tähtajalist õigust, omada kinnisasja pinnal või põues hoonet või muud ehitist iga-aastase maksu eest.<sup>11)</sup> See õigus tekib isikul, kelle kasuks on hoonestusõigus seatud. Hoonestusõigus võib ulatuda ka kinnisasja niisugustele osadele, mis küll ei ole vajalikud ehitise alla, kuid soodustavad ehitise kasutamist. Seejuures Hoonestusõigus ei või piirduda ehitise ühe osaga, eriti ehitise ühe korraga.<sup>12)</sup> Hoonestusõigust võib seada ainult määratud tähtajaks, mitte alla 36 ja mitte üle 99 aasta.

---

10) Prof.Uluotsa poolt koostatud Tsiviilseadustiku eelnõu seletuskiri 1936.a.märgib ainult, "ehkki põline rendiõigus tähtsal määral on täitnud ja võib ka edaspidi täita neid funktsioone, mis seotud hoonestamisõigusega, siiski praktiliste vajaduste kaalutlustel osutus vajalikuks alles jätta hoonestamisõiguse instituut mitte ainult Narva-tagusel maa-alal ja Põtsõrimal, kus ta kehtimas, vaid seda lubada ka mujal."

11) Vrd. BGB § 1012, TSE § 1110, VTS §§ 542<sup>1</sup>, 542<sup>2</sup>

12) Vrd. BGB § 1013, TSE § 1111, VTS § 542<sup>4</sup>.

Kui tähtaeg on määramata või määratud pikem, siis tuleb tähtaeg lugeda määratuks 99 aastaks, arvates selle õiguse kinnistusraamatusse kandmise ajast.<sup>13)</sup>

Tsiviilseadustiku eelnõu kohaselt tulevad Hoonestusõiguse kohta vastavalt rakendamisele kõik põlise rendiõiguse kohta käivad eeskirjad, kuivõrd seadus ei määra teisiti.<sup>14)</sup>

Ülaltähendatud seisukohtadest selgub, et kinnisvara (kinnistusüksus) võib koormatud saada Hoonestusõigusega nii kogu ulatuses kui ka osaliselt. Seejuures osalise koormamise korral võib see piirduda kas ainult püstitavate ehitiste aluse pinnaga või võib selle ka ületada, sest määruste kohaselt Hoonestusõigus võib ulatuda ka kinnisasja niisugustele osadele, mis küll pole vajalikud ehitise alla; kuid soodustavad ehitiste kasutamist. Igal juhul peab aga Hoonestusõiguse ulatus kinnisasja suhtes täpselt määritletud olema, eriti kui koormatakse Hoonestusõigusega ainult osa kinnisasjast, tulevad koormamisele kuuluva maa-ala piirid ja muud tingimused täpselt kindlaks määrata. Ei ole keelatud ühte ja sama kinnisasja koormata ka mitme Hoonestusõigusega.

---

13) Vrd. TSE § 114, VTS § 542<sup>3</sup>  
14) Vrd. TSE § 1112, BGB § 1017.

Hoonestusõigus võib seatud saada nii füüsiliste kui ka juriidiliste isikute kasuks, kusjuures on eeldatav, et tegemist võib olla korraga mitte ühe vaid mitme nii füüsilise kui ka juriidilise isikuga. Juhul kui Hoonestusõigus kuulub mitmele isikule koos, on nad solidaarselt vastutavad Hoonestusõigusest tulenevate kohustuste täitmise eest.<sup>15)</sup>

Hoonestusõigus on asiõigus, mispärast on nõuetav tema sissekandmine kinnistusraamatusse. Sissekandmisel kinnistusraamatusse peab see õigus olema sõnaselgelt tähendatud.<sup>16)</sup>

Kehtiv Balti Eraseadus tunneb kahte Eestis levine-  
nud võera kinnisasja asiõiguslikku valdust. Need on  
obroki õigus ja põlisrendiõigus.<sup>17)</sup> Eriti viimase kohta  
on kirjanduses tähendatud, et ta on väga lähedane Hoones-  
tusõigusele.<sup>18)</sup> Need mõlemad instituudid on aga siiski  
oluliselt erinevad Hoonestusõigusest.

Obroki õiguse all mõistetakse sellist juriidilist  
vahekorda, kus kinnisvara on antud selle omaniku poolt  
(Grund- oder Erbzinsherr) kasutamiseks teisele isikule

---

15) Prof. Tjutrjumov. Tsiv.õig. lhk.240

16) Vrd. TSE § 1113.

17) BES. § 1324 j.j., § 4131 j.j.

18) Prof. Tjutrjumov. Tsiv.õigus. lhk.239, Sltk.lhk.63.

(Grund- oder Erbzinsmann) määramata ajaks iga-aastase obrokimaksu eest, kusjuures teine isik kasutab kinnisvara omaniku õigustel.<sup>19)</sup> Põlisrendi juures viljakandva kinnisvara omanik annab selle kasutamiseks põlisrentnikule iga-aastasele tulukusele vastava maksu eest kas igaveseks ajaks või vähemalt teatava arvu põlvede kesteks. Kuna obrokiõigus leiab rakendust peamiselt suuremates linnades, on põlisrendiõigus, vastuoksa, rakendatav maaoludes.

Vaatamata nende õiguste ja kohustuste erinevusele, mis kontrahentidel obroki- ja põlisrendiõiguse vahel ühelt poolt ning Hoonestusõiguse kontrahentide vahel teiselt poolt esile kerkivad, on nendel institutidel ühiseks momendiks asjaolu, et nad kõik on pärandatavad asiõigused. Kuid kuna obrokiõigus on tähtajata, põlisrent ka tähtajata või vähemalt teatava arvu põlvede kesteks seatud õigus, on Hoonestusõigus sõnaselgelt tähtajaline ning seatav mitte alla 36 ning mitte üle 99 aastase kestvusega. Peale selle aga on ka nii selle õiguse tekkimise kui ka lõppemise eeskirjad erinevad kehtivast obroki ning põlisrendi õiguse omadest, olles soodsamad kinnisasja omanikule. Ka Tsiviilseadustiku eelnõu seisukohalt on Hoonestusõiguse suhtes tehtud

---

19) BES § 1325.

kindel vahe selle õiguse ning teiste analoogiliste õiguste vahel, nagu põlisrendiõigusega, olgugi, et suur osa põlisrendiõiguse määrusi tulevad rakendamisele ka Hoonestusõiguse kohta.<sup>20)</sup>

### H o o n e s t u s õ i g u s e s e a d - m i n e .

Hoonestusõigus, kui kinnisasja koormamine selle omaniku poolt teise isiku kasuks, võib tekkida ja seatud saada ainult lepingu alusel. Teisi tekkimise viise ei saa eeldada. Kuna Hoonestusõigus on asiõigus, siis peab vastav leping asjaosaliste vahel sõlmitud olema notariaalkorras. Hoonestusõiguse omandamiseks on tarvis vastav sissekanne kinnistusraamatusse, kusjuures sissekande kui ka selle õigusliku aluse suhtes tulevad vastavalt rakendamisele eeskirjad kinnisomandi kohta ja nimelt tuleb Hoonestusõiguse seadmise puhul avada kinnisraamatus uus leht hoonestusõigusega koormatud kinnisasja kohta.<sup>21)</sup> Sissekandmisel kinnistusraamatusse peab hoonestusõigus olema sõnaselgelt tähendatud.

On eeldatav ja võimalik, et Hoonestusõigus võib kantud saada kinnistusraamatusse ka kohtu vastava otsuse põhjal, kui küsimuse lahendamine on antud tsiviilkohtu

---

20) TSE § 1112.

21) Vrd. Prof. Tjutrjumov. Tsiy. õig. lhk. 240. Prof. Uluots  
Sltk. lhk. 63, VTS § 542<sup>26</sup>, BGB § 1012 j.j.

kätte Tsiviilkohtupidamise seaduses ettenähtud korras. Selline kohtuotsus võib aga ikkagi järgneda ainult asjaosaliste vahel varemalt sõlmitud Hoonestusõiguse lepingu täitmise piirides, näit. ei kõrvaldada defekte sõlmitud lepingus, ei esitada viimast kinnistamiseks Kinnistusametile.

Iseseisva lehe avamine kinnistusregistris Hoonestusõigusega koormatud kinnisasja suhtes eeldab, et selle kohta avatakse ja seatakse sisse kõik neli kinnistusregistri osa, s.o. kinnisasja koosseisu, omaniku, koormatiste ja võlgade osad, sest Hoonestusõiguse iseloom võimaldab hoonestaja korraldusi temale kuuluvate õiguste edasiandmise, võõrandamise ja koormamise kohta.<sup>22)</sup>

Hoonestusõigus võib seatud saada nii füüsiliste kui ka juriidiliste isikute kasuks, samuti võivad seda teostada oma kinnisasjade suhtes füüsilised kui ka juriidilised isikud. Lepingu sõlmimisel tulevad rakendamisele õigus- ning teovõime kohta käivad eeskirjad, mis eeldavad isikute seaduslikku esindamist juhtudel kus see lepingute sõlmimisel tarvilikuks osutub, ning teevad võimatuks lepingu sõlmimise juhul kui puudub õigus kinnisasja koormamiseks või kinnisasjade kohta

---

22) Vrd. BGB § 1012 j.j., TSE § 1104.

käivate õiguste omandamist (näit. juriidilised isikud, kui see õigus pole põhikirjas ettenähtud.)

Hoonestusõigus võib seatud saada sellise kinnisasja kohta, mille omanik ei ole kitsendatud tema võõrandamises ja koormamises kas üldse või ainult hoonestusõigusega. Seega ei või hoonestusõigust seada säärase kinnisasja kohta, mille omanik keelumärkuste tõttu, mis sissekantud kinnistusregistrisse kas lepingu või kohtukorralduste alusel, pole õigustatud kinnisasja võõrandama ja seda koormama (näit. omandiõiguse nõude märkus). Harilikkude koormatiste ning võlgade olemasolu seda õigust ei saakitsendada, sest hoonestusõigus on omalt iseloomult kinnisasja koormamine ja seetõttu ei saa eelmised selle kinnisasja koormatise hoonestusõiguse seadmist võimatuks ning tühiseks teha. On ka eeldatav, et koormatiste ja võlgade suhtes võib tarbekorral kreditoridega kokkulepe saavutada või hoonestaja võib võtta asemele kohustusi nende vastu.<sup>23)</sup>

Hoonestusõiguse seadmise leping peab sõnaselgelt väljendama hoonestusõiguse seadmist. Temas peab äratähendatud olema selle õiguse ulatus, kas ta seatakse kogu

---

23) Vrd. VTS § 542<sup>12</sup> mille kohaselt hoonestusõiguse seadmine ei ole iseenesest tühine, kui ta seatakse panditud või keelustatud kinnisasjade kohta.

kinnisasja või ainult selle osa ja missuguse osa kohta nimelt. Viimasel juhul, kui koormatud saab ainult osa kinnisasjast, on eeldatav, et tulevad koormatud maa-ala piirid ja suurus dokumentaalselt äramäärata ja need ühes lepinguga esitada Kinnistusametile. See on tarvilik seetõttu, et Hoonestusõigus võib ulatuda ka kinnisasja niisugustele osadele, mis küll ei ole vajalikud ehitise alla, kuid soodustavad ehitise kasutamist ning et Hoonestusõigus ei või piirduda ehitise ühe osaga, eriti ühe korraga.<sup>24)</sup>

Peale selle on aga ka mõeldav, et üks kinnisasi saab koormatud mitme hoonestusõigusega mitme isiku kasuks, et Hoonestusõigus seatakse mitte ainult tühja maa-tüki kohta vaid, et sellel lasuvad juba kas pooleldi ehitusel olevad või ka valmid hooned, samuti ka eraldi selliste hoonete ja ehitiste kohta ühes nende alla kuuluva maa-alaga. Seepärast on Hoonestusõiguse ulatuse ja sisu määritlemine lepingus olulise tähtsusega. Olulise tähtsusega tuleb lugeda ka hoonete püstitamise tähtaja määramist.

---

24) Vrd. VTS § 542<sup>4</sup>, TSE § 1111.

Hooneteõigus on tähtajaline õigus. Ta võib seatud saada mitte alla 36 ja mitte üle 99 aasta. Seega on üheks oluliseks lepingu osaks ka Hoonestusõiguse tähtaja määramine. Tsiviilseadustiku eelnõu ei tee tähtaja määramist küll seevõrra kohustuslikus, et selle puudumisel võiks leping oma maksvuse kaotada, sest ta näeb ette, et kui tähtaeg on määramata või on määratud pikem, siis tuleb tähtaeg lugeda määratuks 99 aastaks, arvates selle õiguse kinnistusraamatusse kandmise ajast,<sup>25)</sup> igal juhul pole aga võimalik tähtaega määrata alla 36 aastat, kui see aga siiski peaks olema määratud vähem, teeks see Hoonestusõiguse sissekandmise kinnistusraamatusse võimatuks.

Hoonestaja on kohustatud maksma iga-aastast maksu kinnisasja omanikule. Selle maksu suurus ja maksu tähtajad on tarvilik Hoonestuslepingus ettenäha. See maks võib määratud olla rahas kui ka muus asendatavais asjus. Seda iga-aastast maksu määra ei või muuta üks pooltest omal äranägemisel, kuid selle õiguse seadmise või muutmise toimingus võib määrata selle määra muutmise ulatuse ja tingimused kas pärast toimingus tähendatud täht-

---

25) TSE § 1114.

aja möödumist või ühenduses toimingus ettenähtud sündmuste saabumisega.<sup>26)</sup> Isikliku tööga ei saa iga-aastast maksu tasuda ja sellist tingimust lepingus ettenäha.<sup>27)</sup>

Teised Hoonestusõigusega seotud õigused ja kohustused on poolte kohta vastavates seaduse normides ettenähtud ja nende kohta võivad pooled lepingus tingimusi ettenäha, kui nad seda soovivad.

Selliste tingimustena, mida pooled oma äranägemisel võivad lepingusse paigutada näeb Vene Tsiviilseadustik ette järgmised: tingimused hoonete saatuse kohta lepingu lõppemisel, hoonestaja õigused koormata tema kasutada antud maatükki servituutidega, omaniku ostu-eesõigus, hoonestusõiguse vabatahtliku võõrandamise korral, samuti ka teised tingimused, mis pole Hoonestusõiguse iseloomu vastased.<sup>28)</sup> Need seisukohad pole ka Tsiviilseadustiku eelnõu põhimõtete vastu.

Hoonestusõiguse omandamise momendiks tuleb lugeda selle õiguse sissekandmise momenti kinnistusraamatusse.<sup>29)</sup>

---

26) Vrd. VTS § 542<sup>13</sup>, TSE § 1106, 1107

27) Vrd. VTS § 542<sup>14</sup>.

28) VTS § 542<sup>26</sup>

29) Vrd. TSE §§ 1100, 1112. Prof. Tjutrjumov Tsiv.õig. lhk. 240.

Hoonestusõigusest tulenevad õigused ja kohustused.

Hoonestusõiguse seadmisega omandab isik, kelle kasuks see on seatud, üleantava ning pärandatava tähtajalise õiguse omada kinnisasja pinnal või põues hoonet või muud ehitist igaastase maksu eest. Nagu sellest mõistest nähtub omandab hoonestaja õiguse püstitada ja omada nii kinnisasja pinnal kui ka selle põues ehitisi ja hooneid, kusjuures see õigus on tähtajaline, seatav mitte alla 36 aastat ning mitte üle 99 aasta. Kui tähtaeg on aga määramata või määratud pikem, siis tuleb tähtaeg lugeda määratuks 99 aastaks, arvates selle õiguse kinnistusraamatusse kandmise ajast.<sup>30)</sup>

See hoonestaja õigus on asiõigus, mis luuakse kinnisasja suhtes hoonestusõiguse sissekandmisega kinnistusraamatusse,<sup>31)</sup> ning on edasiantav ja pärandatav. Tsiviilseadustiku eelnõu ei näe Hoonestusõiguse kohta käivates eeskirjades ette hoonestaja õiguste ja kohustuste lähemat määritelu, viitab aga sellele, et Hoonestusõiguse kohta tulevad vastavalt rakendusele kõik põlise rendiõiguse kohta käivad eeskirjad kuivõrd seadus

30) TSE § 1114, VTS § 542<sup>3</sup>, BGB § 1012 j.j.

31) TSE §§ 1112, 1100, 1113.

ei määra teisiti. Samuti on Hoonestusõiguse kujundamisel silmaspeetud ääremaaadel - Petserimaal ja Narva-tagusel maaalal kehtivat end.Vene Tsiviilseadustikku ja ka välismaa eeskujusid (eriti Ungari oma).<sup>32)</sup>

Prof.Uluots Seletuskirjas 1936.a. Tsiviilseadustiku eelnõu juurde avaldab põlisrendiõiguse kohta käivas osas järgnevad seisukohad, mis omavad olulise tähtsuse ka Hoonestusõiguse suhtes.<sup>33)</sup>

"Kehtivates seadustes on ettenähtud mitmed instituudid, mis oma iseloomult kannavad ühist ilmet, olgugi et nende ajalooline minevik ja tekkimise tingimused on üksteisest väga erinevad ja et neis ei puudu ka erinevaid üksikasju praegu. Need instituudid on: põline kruntrendiõigus (B 1324 j.j.), pärandatav rendiõigus (B 4131 j.j.), talurahva pärandatav rendiõigus (Eesti talur. sead.1856.a., Liivi talur.s. 1860.a.), 1919.a. maaseadusega võõrandatud maadel väikemaapidamisteks antud maatükkidel põline rendiõigus (1925.a. seadus), riigimaade obrokiõigus (Vene Sv.Sak.). On ilmne, et ei ole põhjust jätta seesuguseid üksteisest vähe erinevaid institute iseseisvalt edasi püsima, vaid et neist tuleb luua ühine instituut, mis leiab reguleeri-

---

32) Vrd. prof.Uluots Sltk. lhk. 63-69.

33) Prof. Uluots. Sltk. lhk.63.

mist Tsiviilseadustikus. Selle instituudi rakendamiseks võidakse tegelikkude erivajaduste olemasolul vastavate eriseaduste kaudu teha tarbekorral lisamäärusi, äramuutvaid või täiendavaid. Vastavat üldinstituuti nimetatakse nüüd eelnõus "põliseks rendiõiguseks". Vastavate eeskirjade (§ 1098-1109) kujundamisel on aluseks võetud kehtiva seaduse kruntrendi eeskirjad (B 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 eeskujudel. See puudutab kõigepealt põlise rendiõiguse mõistet (§ 1098), eriti ta juriidilist konstruktsiooni (§ 1099). Viimane on valitud peale pikemat ning igakülgset kaalutlemist. Selle järgi kinnisasi omandiõiguse esemena omab omaette olemust (eriti ka kinnistusraamatulist) ja põline rendiõigus omaette. Kinnisomandi ning põlise rendiõiguse seesugune paralleelne olemasolu ning käsitlus võimaldab selgust mõlema vastastikustes vahekordades, tõstab mõlema käibelist võimet ja väärtust ning hõlbustab mõlemal täita oma funktsioone. Vastavalt sellele on järgnevates eeskirjades see põhimõte järjekindlalt läbiviidud (§ 1100 j.j., eriti ka 1108 ja 1109). Maksu määra eeskiri on kujundatud selle

määra muutmise võimaldamise suhtes tegeliku elu tungivate vajaduste kohaselt, siiski tagades ühtlasi määra hädavajaliku stabiliteedi.

Hoonestusõiguse suhtes on seadustehniliselt Tsiviilseadustiku eelnõus (§ 1112) tähtsal määral kasutatud eeskirju põlise rendiõiguse kohta. "

Nagu neist seisukohtadest nähtub on Hoonestusõiguse sisu ning hoonestaja õiguste- ning kohustuste määritlemisel olulise tähtsusega ääremaadel kehtiva Vene Tsiviilseadustiku vastavad eeskirjad, Tsiviilseadustiku eelnõu Hoonestus- ning põlise rendiõiguse kohta käivad määrused, viimase suhtes võetud allikad (BES § 1324 j.j.) ja välismaa eeskujud.

Hoonestaja omandab Hoonestusõiguse, kui asiõiguse, selle sissekandmisega kinnistusraamatusse vastava lepingu alusel. Õigused ja kohustused, mis tal selle läbi tekivad on olulistes osades lähemalt kindlaksmääratud poolte vahelises lepingus, peale selle tulevad tema õiguste ja kohustuste kohta veel rakendamisele seaduse eeskirjad. Olulised momendid, mida Hoonestusõiguse seadmise leping ettenäeb, on selle sõnaselge nimetus hoonestusõiguse lepinguna, õiguse ulatus, hoonete püstitamise tähtaeg, õiguse kestvus (tähtaeg) ja iga-aastase tasu määrad ning tari.

Ex bibl. Tartu.

tasumise tähtajad, peale selle võib aga leping ettenäha veel ka selliseid määrusi, mis Hoonestusõiguse iseloomule vastased ei ole, nagu lähemaid tingimusi hoonete saatuse kohta lepingu lõppemisel, kinnisasja omaniku ostu-eesõiguse kohta Hoonestusõiguse vabatahtliku võõrandamise puhul hoonestaja poolt, maatüki koormamist servituutidega, tingimused iga-aastaste maksumäärade muutmise kohta.<sup>34)</sup> Seega hoonestaja õigustaja kohustuste kompleks kujuneb peamiselt poolt kokkuleppe alusel ja vastavalt Hoonestuslepingus ettenähtud tingimustele ühes seaduses ettenähtud teiste õigustaja kohustustega.

Hoonestaja omandab hoonestusõiguse lepingus täpsalt määritletud ulatuses ja piirides ja on kohustatud ka lepingus äratähendatud juhtudel ja tähtajal ehitised püstitama. Viimane nõue paistab olevat eriti oluline siis kui tegemist on hoonestamata maatüki kasutada andmisega, sest hoonete või ehitiste mittepüstitamise korral puuduks sellisel maakasutamisel Hoonestusõiguse iseloom. Vene Tsiviilseadustikus on see nõue sõnaselgelt püstitatud ja ka Tsiviilseadustiku eelnõus.<sup>35)</sup>

---

34) Vrd. VTS § 542<sup>26</sup>, TSE § 1113, 1112, 1107.

35) VTS § 542<sup>26</sup>, TSE § 1117.

Hoonestajal on õigus maatükki ja ehitisi kasutada selleks otstarbeks, milleks see lepingu järgi on määratud, et saa seepärast omanik ühekülgselt nõuda, kui maatükk on hoonestajale kasutamiseks antud ja viimane vajab seda näit. keldrite ehitamiseks maa alla, et hoonestaja peaks siis ka veel pealmaa ehitisi püstitama.

Hoonestusõigus ja selle ulatus kantakse kinnistusraamatusse, kusjuures iga hoonestusõigusele alluva kinnisasja kohta avatakse kinnistusraamatus eri leht samadel alustel kui Tsiviilseadustiku eelnõu näeb ette põlise rendi suhtes. Vene Tsiviilseadustiku järgi jõustus hoonestusõigus kinnitamisega vanema notari poolt,<sup>36)</sup> see on nüüd kinnistusametite tegevuse rakendamisega ääremaadele asendatud kinnistusregistrisse kandmisega ning ka eriosa avamisega kinnistusregistri hoonestusõigusele alluva kinnisasja, kui juriidiliselt erimaatüki kohta. Seega hoonestusõigus omandab asiõigusliku iseloomu. Selle asiõigusliku iseloomuga kujunevad omaniku ja hoonestaja õigused seevõrd iseseisvateks ning sõltumatuteks teise õigustest, et kumbki võib iseseisvalt oma õigust kasutada, seda võõrandada ja asiõiguslikult koormata.

---

36) Vrd. Prof. Tjutrumov, Tsiv.õig. lhk.240, BGB § 1012 j.j.

Hoonestusõigus on üleantav ja pärandatav tähtajaline õigus, seega hoonestaja võib seda oma äranägemisel võõrandada teistele isikutele, peab aga sellest teatama koormatud kinnisasjaomanikule. Tsiviilseadustiku eelnõu<sup>37)</sup> alusel on omanikul ostueesõigus kahe kuu jooksul hoonestajalt teadaande saamise päevast. Ka võib see õigus poolte vahelises lepingus eraldi märgitud saada. Hoonestaja surma korral läheb hoonestusõigus üle tema pärijatele, kusjuures siin ei tule kõne alla mitte ainult seadusejärgsed pärijad, vaid ka pärandusjätja poolt vastavate aktidega määratud pärijad. Hoonestusõiguse võõrandamine tuleb kanda ka kinnistusraamatusse.

Hoonestusõigus kestab lepingus tähendatud aja kestel, mis ei või olla alla 36 ja mitte üle 99 aasta, kusjuures Tsiviilseadustiku eelnõu võimaldab juhul kui see tähtaeg on üldse määramata või määratud rohkem kui 99 aastaks lugeda tähtaeg määratuks 99 aastaks, arvestes selle õiguse kinnistusraamatusse kandmise ajast. Tähtaja saabumisega lõpeb hoonestamisõigus ja samuti iga kolmanda isiku õigus, mis rajatud hoonestamise õigusele. See määrus ei takista aga sugugi hoonestamisõiguse lõpetamise võimalusi kokkuleppel asjaosaliste

---

37) TSE § 1112, 1103.

vahel, samuti ka selle lõpetamist seaduslike kude põhjuste ilmnemisel. Ei ole ka keeldu, et tähtaja saabumisel ei võiks asjaosaliste vahel uus hoonestusõiguse leping sõlmitud saada endise objekti kohta.

Kui poolte vahel pole kinnistusraamatusse sissekantud erikokkulepet, siis tähtaja saabumise tõttu hoonestamisõiguse lõppemisel on hoonestajal õigus oma ehitist ära vedada tähtaja lõpuks. Ta on kohustatud seda tegema, kui seda nõuab koormatud kinnisasja omanik mitte hiljem kui neli kuud enne tähtaja lõppu. Ehitised, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, langevad koormatud kinnisasja omanikule, kes juhul, kui ta ära vedamisnõude on esitanud õigel ajal, võib hoonestajalt nõuda tasu nende ära vedamise eest, mis ta on teostanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu. Koormatud kinnisasja omanik võib nõuda ehitiste jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale ära vedamisõiguse kaotamise tõttu saadava kahjuga. Seda nõuet ei või omanik aga esitada hiljem kui üks aasta enne tähtaja lõppu. Nagu tähendatud on need eeskirjad maksivad ainult sel juhul, kui sissekanne kinnistusraamatusse ei määra teisiti<sup>38)</sup>.

---

38) Vrd. VTS § 542<sup>19</sup>, TSE § 1116.

Hoonestaja on kohustatud koormatud kinnisasja omanikule tasuma iga-aastast maksu. Maksu suurus ja tasumise tähtajad tulevad lepingus ettenäha. Kuid nii Vene Tsiviilseadustiku kui ka Tsiviilseadustiku eelnõu järgi on võimalik maksu määra muuta mitte aga ühe poole omal äranägemisel, kuid selle õiguse seadmise või muutmise toimingus võib määrata selle määra muutmise ulatuse ja tingimused.<sup>39)</sup> See seisukoht tuleb kehtivaks lugeda ka hoonestusõiguse ülemineku korral ühelt isikult teisele.<sup>40)</sup> Seatud iga-aastast maksu peab hoonestaja tasuma seatud tähtaegadel. See maks võib olla määratud nii rahas kui ka muus asendatavais asjus. Isikliku tööga pole võimalik seda maksu tasuda ja vastavat kohustust lepingus ettenäha.<sup>41)</sup> Maksu tasumise eest vastutavad hoonestusõiguse kaasosanikud solidaarselt.

Juhul kui hoonestusõiguse eest seatud maksu pole tasutud kolm aastat järjestikku, siis võib koormatud kinnisasja omanik nõuda hoonestusõiguse müümist avalikul enampakkumisel ja võib sellest enampakkumisest ka ise osa võtta.

---

39) Vrd. VTS § 542<sup>13</sup>, TSE § 1107.

40) Vrd. BES § 1333

41) Vrd. TSE § 1106, VTS § 542<sup>14</sup>.

Hoonestaja on kohustatud kandma kõik koormatud kinnisasjal lasuvad avalikõiguslikud reaalkoormatiseid, maksud ja muud kohustused. Üksikute andamite eest vastutab tema samade eeskirjade järgi nagu kinnisomanik.<sup>42)</sup> See määrus on arusaadav, sest koormatud kinnisasi läheb pikemaks ajaks hoonestaja kasutusse ja seepärast on õige ka ülaltähendatud kohustuste kandmine panna tema peale.

Hoonestaja omades kinnistusraamatusse kantud hoonestusõigust on õigustatud seda õigust koormama servituutidega, reaalkoormatistega, ostu-eesõigusega ning pandiõigustega, samuti seada servituute ja reaalkoormatise oma hoonestusõiguse kasuks. Need koormatiseid ei maksa aga koormatud kinnisasja omaniku õiguste kohta.<sup>43)</sup> Viimase määruse alusel ei saa seega kõne alla tulla nende õiguste koormamine, mis kuuluvad kinnisasja omanikule, nagu servituutide ja pandiõiguse seadmine maa peale, ostu-eesõiguse seadmine kolmandate isikute kasuks möödaminnes kinnisasja omaniku õigustest. Hoonestajale kuuluvate ehitiste panditamiseks ja koormamiseks on viimane aga kahtlematult õigustatud. Selles mõttes on hoonestaja õigused väga lähedased Balti Eraseaduses ettenähtud kruntrendipidaja õigustega.<sup>44)</sup>

42) Vrd. VTS § 542<sup>15</sup>, TSE § 1105, BES § 1332.

43) Vrd. VTS § 542<sup>2</sup>, TSE § 1112, 1104.

44) Vrd. BES § 1329.

Hoonestaja õigused on vastutavad tema kohustuste eest. Hoonestusõigusega seotud kohustuste (maksud) samuti nii asiõiguslike- kui ka hoonestaja isiklike kohustuste eest on võimalik hoonestusõigust avalikule müügile määrata. Avaliku müügi korral on koormatud kinnisasja omanik õigustatud pakkumistest osavõtma ning on õigustatud ka teiskordse mittekordaläinud enampakkumise järele hoonestusõigust enesele jätma Tsiviilkohtupidamise seaduses ettenähtud alustel ja seda kustutama.

H o o n e s t u s õ i g u s e  
l õ p p e m i n e .

Hoonestusõigus lõpeb hoonestamislepingus ettenähtud tingimuste saabumisel samuti selleks seaduslike kude põhjuste ilmnemisel.

Normaalseks hoonestusõiguse lõppemise tingimuseks on tähtaja saabumine, milleks Hoonestusõigus oli seatud. See tähtaeg nagu varem tähendatud, võib olla 36-99 aastase vältusega. Tähtaja saabumisega lõpeb Hoonestamisõigus ja samuti iga kolmanda isiku õigus, mis rajatud sellele hoonestusõigusele.<sup>45)</sup>

Tähtaja saabumise tõttu Hoonestusõiguse lõppemisel, kui poolte vahel ei ole järgnenud erikokkulepet, mis on sissekantud kinnistusraamatusse, on hoonestajal õigus oma ehitisi ära vedada tähtaja lõpuks. Ta on kohustatud seda tegema, kui seda nõuab koormatud kinnisasja omanik mitte hiljemalt kui neli kuud enne hoonestus tähtaja lõppu. Kuid koormatud kinnisasja omanikul on õigus nõuda nende ehitiste jätmist endale tasu eest, mis on võrdne hoonestajale äravedamisõiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga. See nõue tuleb omaniku poolt hoonestajale esitada ja mitte hiljem kui üks aasta enne hoonestustähtaja lõppu. Juhul, kui hoonestaja ei tarvita oma õigust ehitisi tähtaja saa-

---

45) VTs. § 542<sup>18</sup>, TSE § 1115, Prof. Tjutrjumov Tsiv. õig. lhk. 240

bumisel ära vedada ja koormatud kinnisasja omanik pole nõudnud ka nende tasulist enesele jätmist, langevad need ehitised koormatud kinnisasja omanikule, kes juhul, kui ta äravedamisenõude on esitanud õigel ajal, s.o. hiljemalt neli kuud enne hoonestustähtaja lõppu, võib hoonestajalt nõuda tasu nende äravedamise eest, kui ta selle on teostanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu.<sup>46)</sup>

Nagu eespooltähendatud võib poolte vahel ehitiste saatusel kohta Hoonestusõiguse lõppemisel olla erikokkulepped, mis on sissevõetud Hoonestusõiguse seadmise lepingusse ja missugused kuuluvad sissekandmisele kinnistusraamatusse.<sup>47)</sup>

Tähtaja saabumisel kustuvad ka kõik kolmandate isikute õigused, mis on seotud Hoonestusõigusega, nagu koormatused, hüpoteegid, ega lähe üle kohustused nende järele koormatud kinnisasja omanikule.

Hoonestusõiguse lõppemise võimaluseks on ka asjaolu, kui see õigus läheb üle koormatud kinnisasja omanikule enne hoonestustähtaja saabumist.<sup>48)</sup> See võib sündida kas

---

46) Vrd. VTS § 542<sup>19</sup>, TSE § 1116

47) Vrd. TSE § 1116, VTS § 542<sup>20</sup>

48) VTS § 542<sup>18</sup>, TSE § 1109

hoonestaja poolt oma Hoonestusõiguse vabatahtliku võõrandamisega, pärimise teel, omandamise korral avalikult müügilt või seaduses ettenähtud teiste Hoonestusõiguse lõpetamise põhjuste rakendamisel.

Iga neist õiguslistest Hoonestusõiguse ülemineku momentidest näeb ette aga erinevad tagajärjed omandatud õiguste ja Hoonestusõigusega seotud kohustuste suhtes.

Kui koormatud kinnisasja omanik omandab temale kuuluva kinnisasjaga seotud hoonestusõiguse vabatahtliku võõrandamise korras hoonestajalt või saab selle pärimise teel, siis ei saa kõne alla tulla küsimus Hoonestusõigusega seotud koormatiste ja võlgade kustumisest, - need lähevad koormatud kinnisasja omanikule üle ja koormatud kinnisasja omaniku poolt Hoonestusõiguse omandamine ei lõpeta hoonestusõigust muidu kui kustutamisega kinnistusraamatust, mis võib järgneda ainult pärast seda, kui on kustutatud kõik need koormatiseid ja kohustused, mis senisele hoonestusõigusele kolmandate heausklikkude isikute kasuks on seaduslikult seatud.<sup>49)</sup> Avalikul müügil hoonestusõiguse ülemineku puhul, talitab kohus Tsiviilkohtupidamise seaduses ette-

---

49) Vrd. TSE § 1109, Prof. Tjutrjumov, Tsiv. õig. lhk. 241, VTS § 542<sup>24</sup>.

nähtud korras, kustutates koormatused ja võlad ning kattes neid müügist saadud summadega. Jäävad need aga ostuhinna kattena püsima, siis tulevad need ka kustutada enne Hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust.

Vene Tsiviilseadustik<sup>50)</sup> määrab seejuures, et koormatud kinnisasja omanikule ei lähe üle koormatiseid ja võlad sel juhul kui ta mittekordaläinud teiskordse avaliku müügi järgi hoonestusõiguse omandab selle enesele jätmise teel.

Koormatud kinnisasja omanik võib nõuda ka veel ennetähtajalist hoonestusõiguse lõpetamist ja nimelt, näeb ette Vene Tsiviilseadustik<sup>51)</sup> sellist võimalust kui omanik vajab maa-ala maapõue varade töötlemiseks, sel juhul pole ka eeldatav koormatiste ja võlgade kustumine ja peale selle on koormatud kinnisasja omanik kohustatud hoonestajale tasuma viimase kahjud. Peale selle on see õigus koormatud kinnisasja omanikul ka siis, kui hoonestaja lepingus määratud tähtajal pole ehitisi püstitanud.<sup>52)</sup> Viimasel juhul pole hoonestaja saanud oma õigust veel mitte koormata, sest puuduvad temale kuuluva ehitised, mis võiksid olla

---

50) VTS. § 542<sup>25</sup>

51) VTS § 542<sup>21</sup>, 542<sup>22</sup>

52) Vrd. TSE § 1117, VTS § 542<sup>26</sup>.

koormamise objektiks.

Hoonestusõigus võib veel lõppeda ka maatüki sundvõõrandamisega. Sel juhul pole ka eeldatav koormatiste automaatne kustumine. Siis võib hoonestusõigus kustuda maatüki hävimise korral. Ka hoonestajal on võimalus hoonestusõigusest lahti ütelda kui tal pole võimalik maatükki ettenähtamatutel ja temast mitte olenevatel põhjustel vastavalt määratud otstarbele kasutada,<sup>53)</sup> viimasel juhul ei lähe hoonestusõigusega seotud koormatused ja kohustused koormatud kinnisasja omanikule üle.<sup>54)</sup>

Peale eeltoodud juhuste on eeldatav veel hoonestusõiguse lõppemine lepingus seatud tingimuse saabumisel.<sup>55)</sup>

Nagu eeltoodust nähtub käib hoonestusõiguse ennetähtajalise lõppemisega kaasas üldnõue, et sellega ei kustu hoonestusõigusega seotud koormatised ja võlad, need võivad kustutatud saada vaid teatavatel eeltingimustel. Hoonestamisõiguse tähtaja saabumisel aga lõpeb hoonestusõigus ja ühes sellega lõpevad ka kõik kolmandate isikute õigused, mis on rajatud sellele hoonestusõigusele ning need ei kandu üle koormatud kinnisasja omanikule.

---

53) Vrd. VTS § 542<sup>20</sup>

54) Vrd. VTS § 542<sup>24</sup>,

55) Vrd. Prof. Tjutrjumov, Tsiv.õig. lhk.24l.

L õ p p s õ n a.

Nagu eespool käsitletust nähtub, moodustab Hoonestusõigus tunduva lisanduse meie üldõiguslikule korrale. Seisukord, et ta senini kehtiv on ainult ääremaadel - Narva-tagustel maa-aladel ning Petserimaal ning mujal riigi territooriumil kehtiv ei olnud, on ebanormaalne, mis Tsiviilseadustiku eelnõu koostamisel pidi ülestõstma küsimuse, kas see instituut ääremaadel kaotada või panna ta kehtima üleriikliselt. Tsiviilseadustiku eelnõu on ühinenud viimase seisukohaga leides, et kuigi põline rendiõigus tähtsal määral on täitnud ja võib ka tulevikuski täita neid funktsioone, mis seotud hoonestamisõigusega, siiski osutub praktilistel kaalutlustel vajalikuks alles jätta hoonestusõiguse instituut mitte ainult Narva-tagustel maaaladel ja Petserimaal, kus see kehtima jäi Vene Sead.Kogu X k.. j.I alusel, kui endistes Vene riigi Peterburi ja Pihkva gubernangu osades, vaid seda laiendada ja lubada ka mujal.<sup>56)</sup>

Vastavate normide koostamisel on Tsiviilseadustiku eelnõus eeskujuks võetud nii Vene Tsiviilseadustikku kui ka välismaisi eeskujusid ja see viidud ühtlasse süsteemi eelnõu teiste osade normistikuga, kusjuures seadus-

---

56) Vrd. Sltk. lht 63.

tehniliselt on tähtsal määral kasutatud põliserendi kohta käivaid eeskirju, sest viimane instituut seisab hoonestusõigusele väga lähedal.

Tsiviilseadustiku eelnõu seisukohta tuleb õigeks pidada, sest välismaa seaduseandlused, kus Hoonestusõiguse instituut on rakendust leidnud on sellega saavutanud tähelepanuväärseid tulemusi. Eriti nende maade vastav kirjandus, kus see instituut juba varem kehtimas on olnud, nagu Saksamaal, on allakriipsutanud tema positiivseid külgi, millega on loodud uusi võimalusi omandiõiguse kõrval maa kasutamiseks ning sellele vajalikkude ehitiste püstitamiseks.

Hoonestusõiguses ettenähtud tähtaeg 36-99 aastani on ka küllaldane selleks, et hoonestaja saab tema poolt püstitatud ehitised nende otstarbele vastavalt ära kasutada, sest see tähtaeg ühtub peaaegu hariliku hoonete amortisatsiooni ajaga.

Ta annab hoonestajale aga selle paremuse, et ta ei tarvitse investeerida suurt kapitali ehitiste-aluse maa-ala omandamiseks, mille kõrgus eriti tunduv on suurlinnades.

Hoonestusõiguse rakendamisega kogu Eesti territooriumil tuleb loota soodustusi ehitustegevusele, samuti kapitali mahutuse kui ka ehituseks vajalike kre-

diitide hankimise alal. Areneva rahvamajanduse seisukohalt väljudes on see tarvilik ka Eestis nii nagu see osutus vajalikuks nendes maades, kus Hoonestusõiguse instituud on juba varemalt kehtima pandud.

ooo O ooo