

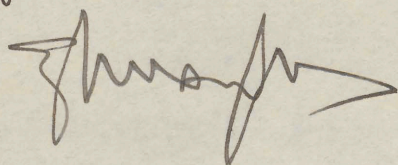
Diplomitöö
392314

E. V.
TARTU ÜLILÕUK
DIPLOMISTEADUSKONN

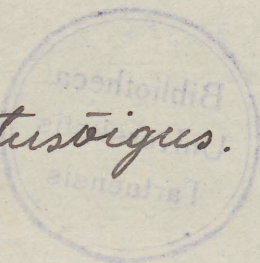
20 veebr 42
№ 107
TARTU

Suurepauke diplomitöös

27.2.42.



Gloonestusõigus.



Anna Heinare
matr. 16079

Tartus,

20. II 1942. a.

Lõpetanud 2. märtsil 1942. a.
õigusteaduskonnas.

Allinad:

- 1) Herman Wittmaack
„Das Erbbaurecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs“, München 1906. a.
- 2) Bernhard Windscheid
„Lehrbuch des Pandektenrechts“ I Bd
Frankfurt a. M. 1906. a.
- 3) Tsivilnadesstina eelnõu
- 4) Prof. dr. jur. E. Sura loengud.
- 5) Prof. dr. jur. E. Eini loengud.

Lühendid:

- B&P - Balti Ervanadus
BGB - Bürgerliches Gesetzbuch.
TsPulnõu - Tsivilnadesstina eelnõu.

Kava :

- § 1. Sissejuhatus.
- § 2. Mäiste ja riik.
- a) mäiste ja ulatus.
 - b) õiguslik iseloom.
 - c) poolte õigused ja kohused.
- § 3. Ajalooline arenemine.
- a) Roomas
 - b) germaani õiguses
- § 4. Hoonestusõigus moodras õiguses.
- a) Roomas.
 - b) Austerias.
 - c) Inglismaal.
 - d) Eertis.
- § 5. Hoonestusõiguse tekkimine, kestvus ja lõppemine.
- a) tekkimine.
 - b) kestvus.
 - c) lõppemine.
- § 6. Lõppõua.

§1. Lissejuhatus.

Hoonustusõigus on vana juriidiline instituit, mis on juba vanas Rooma õiguses superficie- se nime all. Alates praeguse ajast leiab superficie- ses Roomas võrdlemisi laialdast kasuta- mist. Hoonustusõigus leiab kasutamist ka mood- sas õiguses. Briti oluline on ta just linnades ja teistes ehituspiirkonnas, kus maad on vähe ja maa sellitõttu väga kallid. Iirik, kes tahab en- dale ehitada elumaja või mingit muud ehi- tist, ei jõe sageli maad mitte pärisesse osta. Sageli maasomanik ei tahagi loobuda omandi- õigusest omaile maale, kuid maad mitte si ot- selt vajades, annab selle teise inimesele taru eest kasutada ehitamiseks hoonustusõiguse alusel, mil- lin õiguse lõppedes maa pärisomanikule tagasi läheb.

Peaaegu kõik moodrad triviilsadustised sisaldavad hoonustusõiguse instituti, nagu näit. Saksamaa, Austria jne. triviilsadustised.

Balti Eravalduses hoonustusõiguse instituti ei esine. Küll esineb aga hoonustusõiguse ins- tituit ex. Vene Sadustikogus ja mõnes. Seda esineb

hoonestusõiguse instituut Eesti neil territooriumi
aladel, kus kehtib ex-Vene triviilraadustis nagu
Pitserimaal ja Narvatagusel maaalal. Hoons-
tusõigus on sisse võetud ka TsP elnõusse.

TsP elnõu reletuskiri: „Pravstiliste vajaduste
naakutlustel onutis vajalikurs alles jätta hoons-
tusõiguse instituut alles jätta mitte ainult Nar-
vatagusel maaalal ja Pitserimaal, kus ta kehti-
mas, vaid seda lubada ka mujal. Vastavalt
sellele on hoonestusõiguse kohta käivate eeskirjade
mujundamisel ul tähendatud äärmiselt kohta
suhivad endist ex-Vene radust kantatud, kuid
ka välismaisi eeskirjad (eriti Ungari oma).
Ladustehniliselt karutati tähtsal määral emirja
põlisvendiõiguse kohta.”¹

Kuna mil on aga TsP elnõu jäänud senini
kehtitamata, siis suuremas osas Eesti alal hoos-
nustusõigus ei kehti. Hoonestusõiguse käitlemisel
tulb karutada peamiselt välismaist kirjandust,
eriti Saksamaa oma ja rarnuti ka välismaisi ko-
gemusi hoonestusõiguse alal. Hoonestusõigus Eesti
osas liiab käitlemist ainult selles ulatuses ja
sellel viiril nagu ta mil erinub TsP elnõus.

¹ TsP elnõu reletuskiri, lk. 310.

§ 2. Mõiste ja isel.

a) mõiste ja ulatus. Hoonustusõiguse mõiste annab Lantsa B9B § 1012, mille järelle hoonustusõigus on maa koormus pärandatava ja ühantava õigusega omada kinnisaja pinnal või põues ehitist. TsLelnõus esineb hoonustusõiguse definitsioon §-s 1141: „Kinnisaja võib koormata sel viisil, et inikul, kelle varus hoonustusõigus on rätud, on ühantav ja pärandatav tähtajaline õigus kinnisaja pinnal või põues omada hoonet või muud ehitist igaaastase maksu eest.“²

Hoonustusõigus kuulub piiratud arjääiguste hulka. Siin maaomanik on andnud oma maatüki kasutamiseõiguse üle kolmandale inikule, piirates sel viisil oma õigusi maaal. TsLelnõus kehtib nõue, et maatüki võib hoonustusõiguse alusel teise inikule kasutada anda ainult ehitamiseks. Oluline ei ole nim mitte, kas ehitist ehitatakse maapinnale või maapõues. Nii näitena võib hoonustusõiguse alusel saadud maatükile ehitada keldri. Samasugune olusord on ka B9B järelle: hoonustusõiguse alusel kasutatavat maatükki võib kasutada ainult ehitiste ehitamiseks.

² TsLelnõu § 1141

Teine skeemid oli aga Rooma õiguses. Superficie-
re puhul ehituslinnne põhjusi mõeldi laiemas
ulatuses. Nii ei nõutud, et hoonestusõiguse alu-
sõid kasutatavale maostuude sõid püstitatud just
ningi ehitis, vaid sõid võidi kasutada ka näit.
puistuse ja istanduse antamisega.³

Hoonestusõiguse võib endale alla hoarata ka
mitmed kõrvuti asuvad krundid. Sel juhul
võib ühel krundil asuda elumaja, teisel kor-
valhooned. Lubamatu on aga näit. see, et mõn-
da krunti kasutatakse ainult platsina või por-
gina. Neid krunte, mida kasutatakse ainult
rõvalhoonete püstitamiseks, võib kasutada ai-
nult sellis ulatuses, mida majapidamishooneite in-
loom tingib. Plats, puistuse jne. võib asuda
ainult sellele krundile, millele on elumaja.⁴

Järgmine probleem, mis hoonestusõiguse puhul
tekkida võib, on: kas hoonestusõiguse alla võib
kuuluda ka ainult osa majast, näit. ühe ma-
jakord. Ühis TsP ulnõu vastab sellele eitavalt.

TsP ulnõu § 1142, "lõige: „Hoonestusõiguse si või
püüduda ehitise ühe osaga, eriti ehitise ühe kor-
raga.“ Nii võib näitena kellel alla hoonestus-
õiguse alusel ehitatud ainult siis, kui ta mao-
dustab iniseiva ehitise, mitte aga ehitise mõnda
osa.

³ B. Windscheid, Lehrbuch des Pandektenrechts. Bd. 7. Frankfurt a. M. 1906, Chn. 1123.

⁴ H. Wittmann, Das Erbbaurecht des BGB. München 1906, Ck. 23

Sama olukord väljendub ka BGB-s. Rooma super-
ficien alusel võib aga hoonestusõigust moodustada
ehitise ühe ora kohta, näitena ühe majakorra kohta.⁵

Hoonestusõigus laieneb ühtlasi ka kinnisasja vi-
isugustele osadele, mis küll ei ole vajalikud ehitise
alla, kuid moodustavad selle kasutamist.

Loomulikult võib maasomanik oma maatüki
ka mitmele eriuuele hoonestajale kasutada anda.
Sama õiguse järel on inigi võimalik, et ka sa-
ma maatüki ora on antud kasutada mitmele hoo-
nestajale ja nimelt nii, et üks omab õiguse püsti-
tada ehitise maapinnale, teisel on aga õigus ehitada
oma ehitise maapõue.⁶

B) õiguslik iseloom. Hoonestusõigus on piiratud
ajaaõigus. Maasomanik piirab oma omandiõigust
maale ülega, et annab oma maa tüvele inimele
kasutada ehitiste püstitamiseks.

Kuna hoonestusõigus muutub piiratud ajaõigi-
gusti hulka, siis on ta ka lähedalt seotud tei-
se piiratud ajaõigustega, näit. põlisrendiõiguse-
ga. Põlisrendiõigus on ka piiratud ajaõigus. Ta
on üldse lähedane institut hoonestusõigusele. Sel-
ljures omab ta aga erinevaid jooni hoonestus-
õigusest. Põlisrendiõigus on üleantav ja päranda-

⁵ Windscheid, op. cit., lk 1923.

⁶ Dittmdack, op. cit., lk 11.

tar õigus määramatuse ajaks rinnisaja karutada
igaaastase maksu eest. Teivõibradustina elnõus eni-
nevad need instituudid mõlemad paralleelselt.
Sama BGB-s ei ole aga ainult hoonestusõigus.
Kuid mõlemal neil institutidel on praktikas
elus oma tähtsus ja ühe neist eninemine ei tee veel
tarbetuks teise eninemist.

Hoonestusõiguse tekkimise alus on leping ma-
omaniku ja hoonestaja, s. o. inku vahel, kes saab
maatüki kasutamiseõiguse enesle hoonestusõiguse
alusel. Selle lepingu juriidiline alus rihtis on le-
pinglaste arvamineid lahku minevad. Ora õpetlari
vaatavad hoonestusõiguse loomise lepingut kui
türi- rendilepingut. Igaaastane maks- volarium-
nida hoonestaja peab maasmanikele maksma,
on nagu rent, s. o. maasmaniku kare maatüki.
Vähe hoonestusõiguse ja türi- rendilepingu vahel
veisab ells, et hoonestusõiguse hoonestajale teatud ka-
tuna ajaõiguse annab, kuna aga rentnikul ren-
ditud ajale amandiõigust ei ole. Võrreldes hoo-
nestajat rentnikuga, on hoonestajal palju suu-
rem ja kindlam kaite oma õigusele kui rentni-
kul.

Tema ora õpetlari⁸⁾ vaatavad hoonestusõiguse
loomise lepingut kui amandiõiguse üleandmisele-

⁷⁾ Wittmaack, op. cit., lk. 27.

⁸⁾ Wittmaack, op. cit., lk. 28.

pingut, nagu näit. ost-müügilepingut või ka kink-
lepingut. Erinevus ost-müügist seisab aga selles,
et müüja ei ole kohustatud ostjale mitte mää-
tutki üle andma, vaid peab üle andma just oma-
diõiguse sellele maatükile ja alles selatundes nagu
see õiguslikult nõutud on. Hoonestusõiguse puhul
maaomanik peab just hoonestajale üle andma
maatüki, kuna aga omandiõiguses jääb endiselt
edasi maaomanikule. Omanik piirab ainult oma
õigust maatüki suhtes, kuna selle kasutamiseõiguse lä-
heb üle hoonestajale.

Ost-müügilepingu puhul peab kõik koormised,
mis maatükil laenuvad, kõrvaldama. Hoonestus-
õiguse puhul ei ole see aga nõutav, hüpoteegid,
võlad jne. võivad endiselt maatükile laenu-
jäädada ja vastutus nende eest laenu maaoma-
nikell. Ostu-müügilepingu puhul müüja vastu-
tab kõigi asja vigade eest. Hoonestusõiguse puhul
vastutab aga maaomanik vigade ja puuduste
eest ainult juhul, kui hoonestajale ühes maatükiga
antakse üle ka seal asuvad hooned ja nendel
on sellised vead, mis otstarbekohast tarvitamist
taristavad. Ehitiste vigu vaadeldakse sel juhul
kui maatüki enese vigu, kuna maatüki osana
erineb ehitis.

Hoonestusõigus on parandatav ja ülantav õigus. Ei saa moodustada poolte kokkuleppel sellist hoonestusõigust, mis ei oleks parandatav ega ülantav.

Tõuntub küsimus, kas hoonestusõiguse ülantavus ainult teatud inimestele või teatud inimeste klassile kuulub või on ta üldine ja kas parandatavus on kehtiv ainult nadesjärgute pärijate või kõikide pärijate suhtes. Normaalsetel juhtudel võib pärimise ajal hoonestusõigust omandada kõik pärijad ja samuti on hoonestusõigus ülantav ka kõikidele inimestele. Kõik võib seda aga teatud ulatuses hoonestusõiguse loomise lepingus piirata. Nii võib parandatavuse piiramist selliselt teostada, et lepinguse võtame sisse tingimus, et pärida võivad ainult lepingujärgsed pärijad. Sel juhul peab hoonestaja inimesega, kellele ta oma surma järel hoonestusõiguse tahab pärandada, sõlmima pärimislepingu. Hoonestusõiguse parandatavuse piiramine on ka veel sel viisil teostatav, et lepinguse võtame sisse tingimus, mille järgi pärida võivad nadesjärgsetest pärijatest need, kes on hoonestajaga verusugulased. Siin on nuga nadesjärgsetest pärijatest välja lülitatud nix ja asi kaasa.⁹ Nii on hoonestusõiguse parandatavuse

⁹ Kitzmaack, op. cit., lk. 75.

piiramine küll võimalik, kuid parandatavust
üldse loobuda ei või. Samuti naga paranda-
tavust nii ka ühantavust võib hoonestusõiguses
töö ainult piirata mitte aga välja jätta.

Parandatavuse ja ühantavuse kitsendused
võib hoonestusõiguse loomise lepinguse riiki võtta
ja need on niivõrd kehtivad niivõrd nad on kin-
nistasuraamatuse riiki kantud.

c) poolte õigused ja kohused. Hoonestusõiguse
juures on mitu tegemist kahe poolega. Üks pool
on kinnisaja omanik, kes oma kinnisaja karita-
misõiguse tüüki inimesele üle annab. Teine pool on
hoonestaja, inimene, kes kinnisaja omanikult saab
kinnisaja karitamiseks, tingimusega karitadala
nda kinnisaja ehitamiseks.

Hoonestaja omandab õiguse maastiku ehitiste
kaudu.¹⁰ Kuid maaomanikul jääb riiki oman-
diõigus oma kinnisajale, see ainult kitsendub.
Kuna maa omandiõigus kuulub endiselt oma-
nikule, siis kuulub regl^{järele} ka hoonete omandiõigus
maaomanikule; sest kõik, mis maaaga ühenduse
satub, kuulub maaomanikule. Kuid sellest reglist
on erand sel juhul, kui hoone ehitavate õigusli-
kul alusel võrrele pinnale. Kui ehitamiseks töö-

¹⁰) Littwaack, op. cit., lk 61.

riivale pinnale on õiguslik alus almas, siis ei lange ehitise mitte rinnisaja omanikule, vaid jääb ehitajale. Sellest järeldub, et kui hoonestaja saab maasomanikult tühja maatüki hoonestusõiguse alusel, siis hoonestaja, ehitades sellele hoone, jääb kelle hoone omanikuks. Ta võib seda hoonet oma äranägemise järel kasutada, taldapan- tida, võlgadega koormata jne. Juba hoone ehi- tamisel onab hoonestaja vabad käed, kuid sel- les ulatuses, kui see ei ole piiratud hoonestusõigu- se loomise lepingus. Hoonestajale võib kuuluda õigus oma hoone ehitada nii kõrgele või nii ri- gavale kui tahes, oma tahtmise järgi kujundada ja sisse seada, kasutada seda ja seegi korral hoone anda kasutada teisele, s. o. hoone võlja üü- aida. Kui aga hoonestaja on saanud hoonestus- õiguse alusel maatüki keldri ehitamiseks, siis ei vii ta sellele mitte kõrgt hoonet ehitada. Hoo- nestaja peab oma õigusi kasutama vastavalt sellele otstarbele, milleni hoonestaja on saanud maa kasutamiseks. Kuid kokkuleppel ajaosa- liste vahel võib ka sul teinud hoonestaja õiguste piiramini ette tulla.

Hoonestaja õiguste hulka ei kuulu ka õi- gus, hoone hoonestusõiguse lõppemise järel lam-

mutada ja ära vedada". Hoonustaja peab aga u-
da õigeaegult tegema ja nii, et ta ei kahjusta
maomaniku huvi, ei halva maatüüri väär-
tust vedamisel.

Hoonustaja nõustuste hulgas erisahal sisab
nõustus, kantada hoonustusõiguse alusel saad-
ud maatüüri jüst ehitiste püstitamiseks. Hoo-
nustaja peab tanuma maomanikule ka iga-
aastast maksu - solariumi. Muid se ei ole mitte
hoonustusõiguse erentiaalne osa ja ajasaliste
nõukuleppidega võib selle hoonustusõigusest väl-
ja jätta. Hoonustajale kuulub ka hoone kor-
rashoolduuse nõustus. Samuti kuulub hoonusta-
jale ka nõustus hoone tuleohutuse või muu-
de sarnaste juhuiste vastu kindlustamine ja
vastavate summate maksmine. Samuti peab hoo-
nustaja tanuma kõik maa- ja reoalkoormused,
mis kannavad maatüüri ühes hoonetega rüügi
ja omavalituste kannus.

Maomanik on õigustatud nõudma hoonus-
tajalt igaaastast tanu maa kantamine eest,
mii sellest hoonustusõiguse loomise lepingus pole
loobutud. Tanu summas on samuti lepingus et-
te nähtud. Maatüüri omanik on õigustatud
nõudma maatüüri kantamine järgi, et hoonus-

¹¹⁾ Littmaack, op. cit., lk. 63.

taja kantaks nda lepingus ette nähtud viiril ja ulatus ja et ka ehitis vastaks nendele tingimustele, milles kokku on lepitud ja mis on kinnistusraamatusse sisse kantud. Hoonustusõiguse lõppemise järel on maomanikul õigus teatud taast ehitis omavalda ühis maatüri tagasivõtmisega. Inglise õiguses langeb hoonustusõiguse lõppemise järel ehitis banetult maomanikule.¹²⁾

Maomanik on kohustatud hoonestajale hoonustusõiguse tekkimise momendist maatüri üle andma ja on kohustatud sallima hoonestaja tegevust omal maatüriel lepingus ette nähtud lähtuja jooksul ja tingimustel.

¹²⁾ Viltmaack, op. cit., lk. 233.

§ 3. Tähtseline aremine.

a) Roomas. Hoonustusõigus tekitab vanas Roomas uus civil ajal. Oma kaitse saab ta aga alles klassikalises õiguses. Hoonustusõiguse tekkimist põhjustavad nii majanduslikud kui ka juriidilised tarvidused.

Roomas accessio põhimõtte järgi langeb kõik riigile, mis maaga ühendumise satub. Seega ka maja pidi paratamatult kuuluma riigile. Rooma linna suurendes pidi maja ehitatama korporatsioonide, erainimete ja riigi maale. Tervis nähe, et hooned ehitati võõrale pinnale ja et omandiõigus jääb ehitajale. Maasamaanikud andsid õiguse ehitada omale maale ja ehitist kantada tem - solaniumi - eest, kusjuures summa oli vahel ühekordne, vahel aga perioodiliselt maksetav. Omandiõiguse maale jäi aga maasamaanikule. Kuna majaomanik jäi pikema ajaks pinnase kantajaks, oli vaja majaomanikule maalt kaitset oma õigusele. Juhul kui krunt läks endiselt omanikult üle uuele omanikule, siis ei piisanud hoonestaja husside kaitset personaalset hagiist. Selle tõttu annab ni praegu hoonustusõiguse kaitset inderdictionem

de superficies. Hiljem saab aga superficies su-
perficiarius actio in rem või utilis vindica-
tio, s. o. samad hõigid, mis kuuluvad päris-
omanikulegi.¹³

Roomas mõeldi hoonustusõiguse ehk super-
ficiens all maalset, parandatavat, võranda-
tavat õigust, mille põhjal on hoonestajal õigus
kandada turvet hoonet või hoonet osa täieli-
kult.¹⁴ Superficiens on õigus võõrale asjale, mille
rii kindlaksmääratud on. Hoonestaja õigused
maale ei ole mitte numunad kui õigused võõ-
rale asjale. Kestvalt maaga kokkukuuluv ese
ei oma inhisvat existentia, vaid on maatüri-
oluline osa. Hoonet ei saa seega olla mitte eri-
suguste õiguste objektina, vaid on hõigused ühesõn-
gusuhetega, mis maaga hõigused on. Superficiar-
ius on aga piiramatut kandamisõigust. Su-
perficiari õigus läheb pärast ta surma üle
ta pärijatele. Ta võib oma õigust ka oma
elusjal võranda. Ta võib oma õiguse küt-
vun ajal oma maatüri ühes hoonetega aja-
suguste piiratud ajaõigustega koormata. Tal
on oma õiguse keitri võimide kolmandate in-
nute vastu võimalik. Teiselt poolt on aga su-
perficiari kohustatud kandma kõik maad koormused.

¹³) Prof. E. Sini loengud.

¹⁴) Prof. E. Sini loengud.

ja ka maasomanikule iga aastast tani maasoma, mis on kindla sumääratud. Superficiuse põhjendajaks võib Roomas olla kas kohtuotsus või leping. Superficiuse peamisteks lõppemise põhjusteks on *locumini* ja *confusio*.

Hoonestusõiguse alusel saadud maad ei või kasutada ka istandise ja puistuse anitamisena.¹⁵

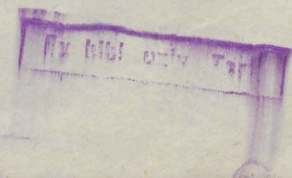
Hoonestusõigust Roomas võib moodustada ka ehitise ühe osa, näiteks ehitise ühe majakorra kohta.¹⁶

Glonaatoritest alates on hakatud eristama kaheksast omandiõigust. Seda inikut, kes asja otseselt kasutab, nimetatakse *dominus utilis*. Rooma õiguse pärisomaniku nimetatakse aga *dominus directus*. Glonaatorite poolt on need terminid tülitatud hagedest, millega kaitsakse omandit. Superficiuse puhul hoonestaja, kes maad tegelikult kasutab ja omab omandiõiguse hoonetele, on *dominus utilis*. Maasomanik, alles kinnisaja pärisomanik, kuid asja mitte kasutades, on *dominus directus*.

b) germaani õiguses. Germaani õiguse retsiperis rooma õiguse ja sellega koos ka hoonestusõiguse instituuide. Neid ka vanas germaani õiguses leidus hoonestusõigusele sarnane instituit

¹⁵) Windscheid, op. cit., lk. 1123.

¹⁶) Windscheid, op. cit., lk. 1123.



Erbliche¹⁷⁾ nime all. Erbliche pole aga hilisemale
hoonestusõiguse aruümisele mõju avaldanud. Ger-
maani õigus võttis tarvitusele roomlaste super-
ficiere ja nende oma Erbliche kaudu. Jäi pü-
sima ainult superficies. Sarsa üriksud väike-
riigid annavad superficiesele väga erinevaid ter-
mineid. Nii nimetati Püri ja Sarsa õigustes
superficiert Bau- und Kellerrecht'iks. Mõnes õi-
guses nimetati aga nda Platzrecht'iks¹⁸⁾. Hiljem
need erinevad terminid kaovad õiguse kodifi-
itseerimise tõttu ja jääb püsima Sarsa kodifi-
itseeritud õiguse termin: Erbbaurecht - ho-
onestusõiguse

Hoonestusõiguse sarnas Sarsa õiguses on
väga lähendane Rooma õiguse hoonestusõigu-
sele. Erinevused tulvad alles hiljem. Nii nõutakse,
et hoonestusõiguse alla peab kuuluma terve
maja, mitte osa kllust nagu see oli Rooma õi-
guses ja ka Sarsa õiguses algul.

Hoonestusõiguse sehtivad esmijad arstuvad
RgB §§-des 1012 - 1017.

Hoonestusõiguse, saanud alguse Roomas ja
arundatud edasi Sarsas, on Sarsa õiguse
kaudu tungnud praegu kõikide Euroopa ri-
kide õigustesse.

¹⁷⁾ Sittmaack, op. cit., lk. 10.

¹⁸⁾ Sittmaack, op. cit., lk. 11. 18

§ 4. Hoonestusõigus moodsa õiguse.

a) Saksas. Hoonestusõigust tuntakse Saksamaal Erbbaurecht'i nime all. Hoonestusõiguse eeskirjad leiduvad B G B §§-des 1012-1014. § 1012 annab hoonestusõiguse definitsiooni. Selle järele on hoonestusõigus maa koormus parandatava ja ületatava õigusega omada võiral maapinnal või maapõues ehitist.

Hoonestusõigus tuleb kinnistusraamatusse viia kauda, selline on kinnistusraamatus vastavus oleks. Hoonestusõiguse alla võib kuuluda terve maatükk või osa sellest, kui vastav sissekanne kinnistusraamatusse on tehtud. Maatükk võib aga ainult sel juhul eraldada jagada, kui see seaduslikult lubatud on.

Kui maatüki jagamine võimalik on siis võib ühel krunnil mitu hoonestusõigust arvestada. Võeldav on ka, et ühel ja samal krunni osal mitu hoonestusõigust arvestada võib, et üks inimene omab õiguse püstitada ehitisi maapinnale, teine omab aga õiguse maapõue suhtes. Kui maatükk on juba varem mõningate tüüpi ajaõigustega koormatud, näiteks

pandi- või võlaõigusega, mis hoonestusõiguse ei
pandi kustuta neid, vaid need püsivad maa-
tüüpi edasi paralleelselt hoonestusõigusega.

Nõutav on, et kui keegi on saanud maa ka-
sutamise hoonestusõiguse alusel, peab ta seda ka-
nutama just ehitamiseks. Hoonestusõigust ei
saa moodustada ühe maja osa, eriti majakor-
ra kohta.

Hoonestusõiguse moodustamiseks on nõutav, et
maasomanik ja hoonestaja hoonestusõiguse riisu
ja tingimuste üle kokkuleppe saavutaksid, vas-
tava lepingu sõlmiks ja selle kinnistusraama-
tuse kannaksid.

BgB § 1017, I lõige: Koostatud hoonestusõiguse
allub maa kohta väivatele esirijaolule. Suga,
kui hoonestusõiguse esirijaades leidub tehikuid,
tuleb rakendada kinnisomandi kohta rehtivaid
esiriji. Silliga on hoonestusõiguse tähtsused pra-
gu kinnisomandiõiguse tasemele. Hoonestusõiguse
ole on antud väga suur rait ja kindlus. Ni-
maga omandiõiguse ajale on tähtsajatu, mis
on ka hoonestusõiguse ette nähtud tähtsajatus,
ja tingimusteta lasea radustis. Neid prakti-
kas võidakse sellist mooduda, kokkuleppel
poolte vahel võidakse moodustada hoones-

teusõigus, mis on tähtsajaline ja tingimuslik.

b) Austrias. Austria hoonestusõigus on oma iseloomult väga sarnane reuelile. Hoonestusõigus on sehe, mille allul ehitised, eriti elumajad, on ehitatud vööräle pinnale. Reueliping sõlmitakse tavaliselt lühikesel ajä peale ja miiteinuus, see ka hoonestusõiguse puhul. Kull en age saanud hoonestusõiguse juures kombers erialget lepingut hoonestajaga pikindada. Ka Austriä õiguse järgi hoonestusõigus on pärandatav ja üleantav. Õigussuhete ühendamise liabaset reuelpäranalt selleläbi, et uue hoonestusõiguse kehtutaja või pärija astumisega hoonestusõigusesse, maaomanik anna igavordset nõusolekut andab. Austria õiguses ei ole hoonestusõigus miitelgelt ja kindlapiirilistelt väljä kujunenud ja tal ei ole ka mi suurte koitset miitansa õiguses.

c) Inglismaal. Hoonestusõigusest tuntakse Inglis õiguses building lease nime all. See õigussuhe nitab kllles, et maaomanik liitel inimele oma ehitusplatni ehitamiseks annab. Naum oli reuelling, et see õigus nitab 99 aastat. Uuemal

ajal on ajapiir muutunud, vähemalt Londonis ja selle ümbruses ja nüüd kestab hoonestusõigus tavaliselt 80 aastat. Inglismaal tuntakse ka veel hoonestusõigust, milline võlmutakse 999 aastaks.

Hoonestusõiguse lõppemise järel ehitis langeb tähtsust maaomaniku omandius.

Inglismaal on hoonestusõigusele suur tähtsus, eriti aga Londoni linnas. Viimelt on suurem osa Londonist ehitatud hoonestusõiguse alusel.

d) Eestis. P. E. S.-s hoonestusõiguse instituuti ei liidud. Praegu kehtib hoonestusõigus ainult neis Eestis erades, kus kehtib ex-Vene tsiviilõigus, s. o.

Petrimaal ja Narvatagusel maaalal. Hoonestusõiguse instituut on aga siin võetud Ts. S. E. l. nõusse. Vastavad emirjad liiduvad Ts. S. E. l. nõu § 8- des 1141-1148.

Hoonestusõiguse definitsiooni annab Ts. S. E. l. nõu § 1141: „Kinnisaja võib soostata sel viisil, et inimel, kelle kasuks on hoonestusõigus seatud, on ühantav ja parandatav tähtajaline õigus kinnisaja pinnal või püüs omada hoonet või muud ehitist igaaastase maksu eest.“¹⁹⁾

Ts. S. E. l. nõu järel hoonestusõigus ei või piirduda

¹⁹⁾ Ts. S. E. l. nõu § 1141

ainult kinnisaja nende oradega, mis on vajeli-
liud ehitise alla, vaid ka nende oradega, mis
moodustavad ehitise kasutamist. Kategoori-
lilt on ega sulatud moodustada hoonestusõi-
gust nii, et see piirduks ainult ehitise ühe oraga,
enti ühe majakorraga.²⁰

Hoonestusõigus tuleb ronaselgelt kinnistus-
raamatu sisse kirjata. TsP eelnõus on hoo-
nustusõigus tähtajaline, teda võib randa mitte
alla 36 aasta ega üle 99 aasta. Kui tähtaeg
on määramata või on määratud üle 99 aas-
ta, siis tuleb tähtaeg lugeda määratult ühea-
sakuks üheksaks aastaks, arvates kelle õiguse
kinnistusraamatu sissekirjutamise ajast.²¹ Hoo-
nustusõigus lõpeb tähtaja saakumisega, samuti
ka kõikide kolmandate isikute õigused, mis on
rajatud hoonestusõigusele.²² Hoonestusõigus lõ-
peb ka veel koormatud kinnisaja omaniku
põlvil, kui selle õiguse raudmine tsiminguus ette-
nähtud tähtaja jooksul ei ole nõutavaid ehi-
tisi püstitatud.²³

Hoonestusõiguse lõppemisel on hoonestajal õi-
gus oma ehitist tähtaja lõpuks ära raudada.
Ta on kohustatud rauda tegema, kui rauda nõu-
ab koormatud kinnisaja omanik mitte hiljem

²⁰) TsP eelnõu § 1142, 2. lõige

²¹) TsP eelnõu § 1145

²²) TsP eelnõu § 1146

§ 5. Hoonestusõigus tekkimine, kestvus
ja lõppemine.

a) tekkimine. Hoonestusõigus põhineb lepingul. Hoonestusõigus muutub materjaalselt rehtivars monendist, mil ta on kinnistusraamatuse sisse kantud. Kinnistusraamatuse sissekandmisel peavad mõlemad pooled in liinult kohal olema, mis maasomanik või ka hoonestaja. Kinnistusraamatuse on hoonestusõigusele eiluhetähts määratud. Enne kinnistusraamatuse sisse kandmist peavad pooled hoonestusõiguse sisse ja tingimuste kohta kokku leppima. Neil on sisse sisse võid vabad känd üm võrd seala nõude seerkiyad lubavad. Kõik hoonestusõiguse sisse tingimused, mis pooled suu vaheliste kokkulepetega on loonud, rehtivad ainult selles ulatuses ja selles hulgas, millis nad kinnistusraamatuse sisse on kantud.

b) kestvus. Hoonestusõiguse ajaline kestvus erinevaid nõudestius on erinevalt formuleeritud. Sassa B9B järele on hoonestusõigus tähtajatu. Sassa juriistide arvates tingib nnda kinnistusraa-

matu inlõom. Hinnistusraamate sisekandmise
arvatakse selles, et kindlalt ja selgelt tõen-
datud olus rikkantud õigus. Praegu on Sotsia-
lismisõigus väga tähtsane omandiõigusele.
Nii nagu on lubamatu tähtajaline omandi-
õiguse loomine, nii on lubamatu ka tähtajali-
se hoonestusõiguse loomine. Samuti on luba-
matu ka sellise hoonestusõiguse moodustamine,
mille lõppemine nõuab sõltumatu revolutsioon-
tingimuste saabumist.

Kuid praktiliste vajaduste tõttu on uu-
jinenud riigi tegelikus olus teine olukord.
Hoonestusõigus on muutunud tähtajalisesõi-
guseks²⁶. Olgu: et BgB-s on hoonestusõigus ette-
nähtud tähtajalena ja tingimusteta, võivad pao-
lid omal vabal kokalleppel moodustada täht-
ajalist ja tingimuslikku hoonestusõigust. Nii on
hoonestusõiguse muhtis Saksas pooltel täiesti
vabad käed.

Tuiste maade õigustes tavaliselt on hoones-
tusõigus nõudens määratud juba tähtajalisesõi-
guses. Enamikus riikides on määratud hoones-
tusõiguse minimaal- ja maksimumaal ajapiir.

Inglise õiguses muhtis varemalt hoonestusõiguse
ajamäärana 99 aastat. Nüüd on see aeg

²⁶) Hittmaack, op. cit., ln. 78.

hoonestusõiguse kehtimise ajaks tavaliselt 20 aastat. Peale selle tuntakse Inglismaal ka veel hoonestusõigust mille kehtimise ajaks on 999 aastat. Tegelikult viimane liigub tähtajatele hoonestusõigusele.

Eesti TsP eelnõus on hoonestusõiguse ajaline aktiivsus kindlapiirilist minimaal ja maksimumaal aktiivsaja kaudu määratud. TsP eelnõu § 1145: „Hoonestusõigust võib nanda ainult määratud tähtaegs, nimelt mitte alla kolmekümne kuue ja mitte üle üheksakümne üheksa aasta. Kui tähtaeg on määratud või on määratud pikem, siis tuleb tähtaeg lugeda määratud üheksakümne üheksa aastaks, arvatud selle õiguse kinnistusraamatu sissekandmise ajast.“²⁷

Hoonestusõiguse aktiivse ajal on hoonestusõiguse seis võimaline ka muudatend.²⁸ Lepingu on võimaline nii konna leppida, et kindla aja möödudes või tingimuse saabudes muutus hoonestusõiguse seis toimub, näit. tam, mida hoonestajale peab iga aasta maksma, suurendatav või vähendatav. Selline muudatus hoonestusõiguses tuleb muudugi ka kinnistusraamatu sisse kanda, et see aktiiv-

²⁷) TsP eelnõu § 1145

²⁸) Hiltmaae, op. cit., lk 110.

tivars muuturs.

Heid on võimalik ka juhtum, et hoonestusõiguse muutmise mõttes pole hoonestusõiguse loomise lepingus kokku lepitud, kuid õiguse kehtivuse ajal tahavad pooled seda nime muuta. Tähtsustab küsimus, kas selline muutmise võimalik on või tuleb kehtiv hoonestusõiguse kustutada ja asemile luua uus hoonestusõigus. Hoonestusõiguse nime muutmise on ka sel juhul võimalik otsustada. See on niisama võimalik kunipärrast hoonestusõiguse loomist sinnisaja kokkulepitud ajaõigustega kaasatud, täiesti vabalt, poolte kokkuleppel. On aga maastiku edasi kaasatud, mis on hoonestusõiguse nime muutmise võimalik ainult selle irise nõusolekul, mille kanno koormis on loodud. Kui seda nõusolekut ei saada, mis ei ole hilisemad muudatused hoonestusõiguse nime üldse võimalikud.²⁹

e) lõppemine. Hoonestusõiguse lõppemise võimal alla väga mitmeneguse põhjend. Kui hoonestusõiguse on tähtajaline, siis ta lõpeb tähtajaja möödudes. Kui hoonestusõiguse on tingimuslik, siis lõpeb ta usulehtivuse tingimuse raskumisel.

²⁹) Littmaack, op. cit., lk 171.

Hoonestusõigus võib toppeda viiril, et ta kinnis-
aja suvasõigusega ühte langeb, confusio. Sel juhul hoonestusõigus ühineb maasoman-
diõigusega. Hoonestusõigus kehi inimese õiguse lae-
kas oluast ja õigused, mis ta nõudab, lähe-
vad üle maasomanikule. Hoonestusõiguse ühi-
nemine maasomandiõigusega tekitab siis,
kui hoonestaja loobub oma õigustest maasoma-
niini kassis või maasomanik mingil muul
viisil saavutab hoonestusõiguse, mis tema ma-
le moodustatud on. Loobumise puhul peab ho-
onestaja oma loobumise kinnistuseametile tea-
tama, mille järel vastav riiklik kinnistus-
raamatuse tehakse ja hoonestusõiguse kustu-
tatakse. On aga hoonestusõiguse hüpotekiga
või muude koormistega koormatud, siis on ho-
onestusõigusest loobumiseks vaja ka nende inimeste
nõusoleku, kelle kassis koormused on loodud.
Hoonestusõiguse lõppemine on võimalik ka
sel juhul, kui hoonestaja saab kinnisaja omi-
niuks, millel tema hoonestusõiguse moodusta-
tud on.

Etteöeldav on ka, et hoonestusõiguse hävinud
või, et maasomanik, millel ta loodud on, hävinud,
näitena: meri ujutab maasomaniku üle. Viimane

juhud tulevad aga tegelikusse vaevale ille.

TsP eelnõus erineb Ungari õiguse aruandl
vul üks eriline hoonestusõiguse lõppemise või-
malus. TsP eelnõu § 1148: „Hoornatud kinnisajaja
omaniku põudel tapel hoonestusõiguse, kui selle
õiguse nõudmine teinõnges ettenähtud tähtaja
järel hoonestaja ei ole nõutavaid ehitisi
püstitanud.”

Hoonestusõiguse ei lõpe aja mitte siis, kui
hoone, mis hoonestusõiguse alusel võõrdele krun-
dile on ehitatud, hävivineb.

BjB järel on ette nähtud võimalus, et selle
mõda maavõõraliste omaduste tõttu, millel hoos-
nõustõiguse on moodustatud, on võimalik seda
mõad tegelikult hoonestamiseks kasutada. Selli-
sel juhul ei kustu hoonestusõiguse BjB-järele
mitte. Hoonestaja on aja õigustatud nõudma,
kuid ta mõad tegelikult hoonestamiseks kasu-
tada ei saa, et maavõõranik loobuks tammot.

Küll võib aja maavõõranik nõuda juhul
kui hoonestaja oma nõud või juhuse tõttu
hoonestamiseks mõad kestvalt kasutada ei
saa, et ta loobuks oma õigustest. Oma
õigusest mitte loobuda võib hoonestaja
ainult sel juhul, kui kinnisajaja omaniku

nüü läbi maa on muutunud rikkus, et teda
on väiksema hoonestamisega kasutada.

See hoonestusõigus on mingil põhjusel
lõppekuul, tuleb teha vastav sisetõlgend kinnis-
tusvõimatusse, hoonestusõigus tuleb kinnis-
tusvõimatusst eemaldada.

§ 6. Lõpposa.

Hoonestusõigus on võrdlemisi laialt levinunud juriidiline institut. Ta erineb peagi kõinide riikide trivitaadustisus. Tal on väga suur praktiline vajadus, mille tõttu ta tegelikus elus liiab rohket kasutamist. Heid hoonestusõiguse on ka mõningaid puudusi; mil- lide enimmine teib hoonestusõiguse tarvita- min kasulikkuse rüütavaks.

Hoonestusõigust on piüted kasutada ka töölismajade laialdase mass ehitamiseks. Heid praktiline kogemund on näidanud, et töölis- majade ehitamiseks ei ole hoonestusõigus mit- te kõllik.³⁰ Seda põhjustavad väga mitme- rüund tegurid. Ühens sellisens põhjennus nin on arjale, et ei ole mitte võimalik hoonestus- õigust rlliselt rüjondada, et hoonestaja ho- nestusõiguse algusest kuni rllle lõppe minni üht- lare huvi hoonele rühtis omans. Et hoone- taja rügu arj ühtlare hupereüheliku hoolliga hoonele kasutans ja korra rüans. Hoonestusõiguse lõpp tähtsaja lähedes rüob hoone rühtel huvi korralisult säilitada hoone väärtus. Hoones-

³⁰) Nittmaaok, op. cit. lk. 231.

tusõiguse lõppemisel naatab koone tegelikult su-
una osa oma väärtusest hoonestaja silmis.
Siin on raskus väimalest hoonete saatusest
hoonestusõiguse lõppemisel. Enimuse juhul hoo-
nestaja peab koone lammutama ja ära veda-
ma. Sel juhul naatab koone enamiku oma
väärtusest. Koone lammutamisel jääb teine
koone väärtusest järele ainult hoones sisaldu-
vate materjalide väärtus. Pealigi tuleb sellest
vul loobuda nua kuded, mis lävrid lam-
mutamises ja ära vedamiseks. Suga tegelik
väärtus, mis hoonestajale jääb, on väga väike.

Tuul juhul langeb koone hoonestusõiguse
lõppemisel järele tavaliselt sama maamaki-
nule. Ka sel juhul ei saa hoonestaja kätte
mitte tegelikku koone väärtust vaid kas ainult
materjalide väärtuse või tavaliselt protsendi sellest.
Pealigi on üldiselt üleminekuvõimude rindlars-
mõistamine väga raske.

Inglis õiguses tähel hoonestusõiguse lõppe-
misel järele koone hoopis lammutelt hoon-
maamakinule.

Et hoonestaja mitte kestaat kuni ei oma
ehitusele, mis ei ole tavaliselt ka põhjust koone
ehitada võimalikult hästi ja et see raskus sõi-

lius. Hoonestaja huvis on, ehitada hoone ai-
nult niivõrd korralik, et see püüa tema õi-
guse kestvuse ajal ja et see vastaks hoonestus-
õiguse loomise lepingus ette nähtud tingimus-
tele.

Inglise kogemused näitavad, et hoonestusõi-
gust kasutatakse suurte ühiskondade ehitamiseks,
on viinud ühiskondade kõrgendamisele.³¹ Ehi-
tusette võtjad ja teised väimalikud hoonestus-
õiguse kasutajad tahavad hoonestusõiguse
kestvuse ajal ühiskondade läbi teatud saada ehi-
tamiseks vullutatud materjalide- ja töövõlu-
duse protsentidega.

Maaomaniku seisukoht on hoonestusõiguse
väga raske institut. Maaomanik, kummita
mitte vajades, annab kellele ta soovib talle
õigust kasutada, saab kellele teatud aja möödu-
des tagasi. Hoonestusõiguse kasutamisel lan-
geb ehitamine riisiko maaomanikult hoonestaja-
le. Sageli püüakse maaomanikul ka ehitam-
iseks kapital. Maaomanikul on õiguse hoo-
nustusõiguse lõppemise järel raheliselt kül-
laltki väikse talle, mõne riigi sotsiaalse
järgi hoopis talle, omandada ehitist.

Need hoonestusõiguse halba ole külgede rõ-

³¹) Wittmann, op. cit. lx. 233.

val enimb tal palgi hõid külgi. Ta annab
siiski võimaluste erinevate ehitamiseks omale
koost, millel maad ei ole.

Glommuvottes hoonestusõigus on riiski kül-
laltai kanulix ja vajalik instituit, erinodes
väga paljude maade trivii tradustius ja
leides rohkut kanitamist.