

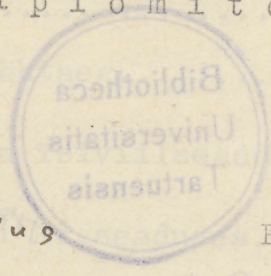
Prof. E. Jüras
kandamine
Meesmees

Diplomitöö
392 300

E. V.
TARTU ÜLIKOOLI
BIBLIOTEKSIKORD
15. juunil 42
258
TARTU

I G A N E M I N E

Diplomitöö



Endel Areng diplomitöö

Endel Areng
Mtr.Nr.16424

16.6.42

[Handwritten signature]

AB
~~2524~~

Lõpetanud 18. juunil 1942. a.
õigusteaduskonna.

S i s u k o r d.

Sissejuhatus.....	lk.	3
Mõiste.....	"	5
Iganemise rekvisiidid.....	"	7
A.Vastav objekt.....	"	8
B.Õiguslik alus.....	"	8
C.Hea usk.....	"	9
D.Valdus.....	"	11
E.Iganemistähtaeg.....	"	12
Iganemine Saksa Tsiviilseadustikus...	"	14
Iganemine Balti Eraseaduses.....	"	20
Iganemine 1936.a.Tsiviilseadustiku eelnoõu järele.....	"	33

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

Õigusinstituudina on iganemine tuttav peaaegu kõikidele rahvastele ja teda võib leida mutatis mutandis kõikides kaasaegsetes seadusandlustes¹. Ka meie õiguskorda on ta juurdunud igivana instituudina. Valduse iganemine, usucapio, kuulub omandiõiguse algeliste omandamisviiside hulka. Selle instituudi leiame esinemas juba Roomas kviriitliku õiguse ajal². Sääal teeb ta läbi arengu, muutudes olenevalt omandiõiguses tekkinud muutuseile. Edasi on Roomaõiguses kehtinud iganemise põhimõtted mõjutanud hilisemaid Euroopa seadusandlusi. Ka Balti Eraseaduses kehtivad iganemistkäsitlevad normid rajanevad suure osas Rooma õiguse vastavaile põhimõttele³.

Iganemisvalduse peälesanne seisab selles, et

1. Poom, "Õigus" nr. 5, 1937.

2. Bonfante, Roomaõiguse ajalugu, lk. 171: Kui juhtus, et res mancipi lihtsalt käest kätte üle anti, siis omandati dominium ex iure Quiritium alles valduse teel, mis teatava aja pidi kestma".

3. Erdmann, System des Privatrechts II, lk. 164: "...erkannte zuerst das estländische Ritter- und Landrecht, später das Gewohnheitsrecht überhaupt auf Grund des eingedrungenen römischen Recht eine wahre Usucapion..."

võimalikult tagada rahulikku ja takistamata valdus, kõrvaldada tekkida võiv kindlusetus õigustes, ühtlasi paremini kaitsta omandit, ning tuua lõplikku selgust omandi küsimuses.

Neid laiu ja õiguslikus elus tähtsaid printsiipe silmas pidades, osutuvad iganemisse puutuvad normid nii vajaduse kui ka õigluse normideks⁴. Majandusliku käibe seisukohalt oleks talumatu selline olukord, kus õigussubjekt loetakse teatava asja omanikuks sellest hoolimata, et ta pole juba pikemat aega oma omandiõigust teostanud, kuna samal ajal on teine isik sama asja nagu omanik kunagi aastaid kasutanud ja vallanud. Iganemine tagabki säärasele heausklikule, seaduspärasele valdajale rahuliku, takistamata valduse ja väldib iganemisvaldaja kindlusetuse. Ka omandi kaitse seisukohalt omab iganemine suurt praktilist tähtsust, tuues vaieldavasse omandiõiguse vahekordadesse lõpliku lahenduse.

Omades säärast suurt praktilist ja õiguslikku tähtsust, on iganemisküsimus leidnud käsitlemist küll kõikides seadusandluses, kuid nii kohtupraktika kui ka doktriin on mitmeski iganemisküsimuses erinevail seisukohtadel⁵.

V. t. samuti Bunge, Das Liv-und estländische Privatrecht I.

4. Poom, "Õigus" 1937 nr 5.

5. Poom, "Õigus" 1929 nr 3.

M õ i s t e .

Omandamine valduse iganemise teel, on üks alge-
lisemaid omandiõiguse saamise viise.

Iganemise, usucapio, kujunemist vaatleme Rooma
õiguses.

Varajasemaid asjaõiguse ülemineku viise Roo-
ma õiguses oli mancipatio, mis seisis sümboolses müü-
gis. Riikluse ajal lubati res mancipi võõrandada ka in-
iure cessio kujul s. t. magistraadi ees. Kui juhtus, et
res mancipi lihtsalt käest kätte üle anti, siis oman-
dati dominium ex iure Quiritium alles valduse teel,
mis teatava aja pidi kestma⁶. Seda omandamist kestva
valduse teel, nimetatakse u s u s, mis oli ka just pos-
sessio muistne nimetus. Klassikalises õiguses nimetati
seda instituuti u s u c a p i o⁷.

Kaheteisttuhvli seadustes leiame normi, mille
järelle maatiiki omandamine iganemise teel saavutati
pärast kaks aastat kestnud usust, teised asjad ühe-
aastase ususe järelle⁸.

Vana usucapio kõrvaltekib keisrite ajal uus iga-
nemisinstituut praescriptio longi temporis⁹, ehk longae
possessionis. Usucapio polnud enam sobiv laiale ühiskon-

6. Bonfante samas lk. 171.

7. Bonfante samas lk. 171.

8. Usus auctoritas fundi biennium, ceterarum omni-
um rerum annus usus esto.

9. Bonfante lk. 387.

nale ja ilmestas raske puuduse:olles kviriitliku omandi saamise viisiks,oli ta rakendatav ainult Itaalia maade tükkide suhtes.Arvatavasti selle puuduse kõrvaldamiseks tekkis keisririigis keisrite või provintsihaldurite läbi praescriptio longi temporis instituut,tuletatud kreeka õigusest.Selle järele anti õiguspärasele valdajale pärast 10 või 20 aastat kestnud valdust exeptio nõudja vastu,kes pärast nii pikka aega tuli oma õigust nõudma.Tegelikus elus täitsid nii usucapio kui ka praescriptio longi temporis sama ülesannet,ehkki neil oli erisugune iseloom ja erisugused rekvisiidid ja nad olid inspireeritud lahkuminevaist aluseist.

Justinianus ühendas praescriptio longi temporis ja usucapio.

Meil tuleb aga vahet teha aegumise,praescriptio-Verjährung,kui nõudeõigust lõpetava õigusinstituudi ja iganemise,usucapio,Ersitzung,kui omandiõigust loova õigusinstituudi vahel¹⁰. XVII ja XVIII sajandil tehti teoreetilisi katseid,neid mõlemaid - praescriptio,usucapio - ühte liita.Seletati,et on olemas üks aegumine, ja see maksab kõikide õiguste kohta.See vaatekoht on ekslik,kui arvestada usucapio ja praescriptio ajaloolist arenemist Rooma õiguses.Nagu eelpool nägime,esines usucapio juba kaheteisttuhvli seaduseis,kuid praescriptiot

10.Arro "Õigus" 1921.a.

ei esine vanemas Rooma õiguses üldse. Praegusel ajal tehakse praescriptio ja usucapio vahel terminoloogilist vahet.

Usucapio on õigusinstituudina arenenud omandi kaitseks. Ta on omandiõiguse tekkimise viis, kus isikul tekib õigus iseseisvalt, sõltumatult teisest isikust. Omandajaiks võivad olla nii füüsilised kui ka juriidilised isikud.

Kui keegi valdab teatavat asja, mis on tema kätte tulnud õigustloova toiminguga, kuid mõne takistuse tõttu on jäänud omandiõigus tekkimata, uskudes, et asi kuulub temale, seaduses määratud aja, saab ta asja üle omandiõiguse.

Lühidalt iganemise mõiste seisab selles, et isik, kes valdab asja kindlaksmääratud tähtaja jooksul, teatud tingimuste oleledes, saavutab selle asja kohta omandiõiguse.

I g a n e m i s e r e k v i s i i d i d .

Omandiõigus tekib iganemise teel teatud kindlalt kvalifitseeritud valduse tagajärjena.¹¹

11. Erdman, System des Privatrechts II lk. 163: "Unter Ersitzung des Eigenthums wird der Erwerb des letzteren in Folge eines bestimmt qualifizierten Besitzes verstanden...."

Iganemise alused on kokku võetud järgmises heksameetris:

Res habilis, titulus,
fides, possessio, tempus.

A. Vastav objekt -res habilis.

Omandiõigust saab omandada iganemise teel nende asjade suhtes, mida on võimalik vallata. Res extra commercium ei saa omandada iganemise teel. Samuti röövitud asju ja õigusi, mis on sisse kantud kinnistueraamatusse. Nõutav on, et isik valdaks eset kui omandit, iseseisvalt. Seetõttu näiteks rentnik ei saa omandada vara iganemise teel. Samuti ei käi iganemise alla asjad, mille võõrandamine on otse seadusega keelatud.

Kõik, mis ei saa olla omandiõiguse esemeks, ei saa olla ka iganemise objektiks¹².

B. Õiguslik alus - iustus titulus.

Iganemisvaldaja ei pea asja ainult valdama, vaid tal peab ka põhjus olema seda asja, kui tõelikku omandit pidada¹³. On nõutav, et valdus põhineks õiguslikul alusel, mis suuteline valdajale omandiõigust looma. See on õiguslik alus -iustus titulus - Rechtsgrund,

12. Erdman, System. lk. 176.

13. Erdman, System. lk. 167.

mis tähendab seda, et valdus peab põhinema sellisel alusel, mis juba iseenesest oleks loonud selle õiguse, oleks tavaliselt võimeline üksinda üle kandma omandit, kuid eriliste, antud juhul eisnenud takistuste tõttu jäi omandiõigus saavutamata.

Sarnaste alustena esinevad:

1. Kõik toimingud ja muutused, mis kujutavad omandi algelist omandamisviisi.
2. Kõik juriidilised toimingud.
3. Seadusjärgne pärimine.
4. Seadusjõusse astunud kohtuotsused.

C. Hea usk - bona fides.

Iganemise teel valduse omandamiseks ei piisa ainult valdamise õiguslikust alusest, vaid seejuures iganemisvaldaja peab tõelikult veendunud olema oma valduse õiguspärasuses¹⁴.

Heas usus valdus on siis, kui valdaja on teadlik või veendunud, et kellelgi teisel ei ole selle asja valdamiseks suuremat õigust kui temal. Raske hooletuse puhul see teadmine ei ole bona fidei possessio aluseks. Valdaja ei pea teadma neid takistusi, mis asja omandamisel teel ees seisavad¹⁵.

14. Erdman, System. lk. 171.

15. BES. art. 839.

Heausklikuks valdajaks loetakse see, kes mõnda asja, mis on tema käes, kuid mis tõelikult kellelegi teisele kuulub, arvab oma olevat, või uskudes, et ta kellelegi teise õigusi sellega ei riku¹⁶.

Hea usk puudub, kui iganemisvaldaja teadis, et asi ei kuulunud võõrandajale, samuti puudub bona fides juhul, kui asja võõrandas küll omanik ise, kuid see sündis vastu tema tahtmist, s.o. juhul kui võõrandaja polnud võimeline oma tahet avaldama. Hea usk puudub ka siis kui asi saadi valdusse vargusega, leiuga või muu vägivalla läbi.

Halvas usus valdajaks nimetatakse isikut, kellel on teada, või raske hooletuse tõttu pole teada, et temal pole õigust asja vallata, või teine omab enam õigusi kui tema.

Valduse algamisel nõutakse tingimata bona fidest. Üksikud seadusandlused lähevad aga selles lahku, kuidas suhtuda valdusesse, mis algul oli küll bona fide, hiljem muutus aga halvausuliseks.

Mala fides superveniensi mõju valduse iganemisse on kahesugune:

1. mala fides superveniens nocet,
2. mala fides superveniens non nocet.

Esimesel juhul on nõutav iganemise takistamise

16. Bonfante, lk. 387.

vältimiseks bona fides kogu iganemisajal, või nagu mõned seadusandlused nõuavad, valduse alguses ja lõpul, kusjuures presumeeritakse bona fidesi esinemist kogu vahepealsel ajal.

Teisel juhul on nõutav hea usk ainult valduse saamisel, kuna hiljem tekkinud halb usk ei avalda iganemisele mõju.

D. Valdus - possessio.

Valdus on tähtsaim iganemise rekvisiit - ta on õieti iganemise alus. Ainult valduse oleledes, võib ker- kida küsimus iganemisest. Seega võivad ainult need as- jad iganeda, mida tegelikult vallatakse. Kuid mitte iga valdus ei vii iganemisele, vaid ainult täielik omandi- valdus, valdus cum animo domini või cum animo rem sibi habendi¹⁷.

Valdus peab olema segamatu, vaieldamatu ja pidev. Valdus ei tohi katkeda mitte hetkekski kogu tähtaja jooksul. Valduse katkemisel hävib kogu seni kulgenud iganemisaeg ja kui iganemine uuesti peaks algama, hakkab see uuesti algusest peale.

Valdus loetakse katkestatuks:

1. kui valdaja tahtlikult loobub asjast või tör-

17. Erdman, System. lk. 164.

jutakse valdusest eemale või kaotab selle teisiti, Kui aga valdaja kaotab valduse tahtmatult ja ta selle hiljem uuesti saavutab, siis katkestus loetakse mitte-olnuks ja iganemine jätkub, kusjuures arvestatakse iganemisaja hulka enne katkemist kulgenud aeg, samuti aeg, mil iganemine oli katkestatud.

2. Kui omanik ise iganemisaja kestel kasutab kunagi oma õigust, ehk valdaja ise tunnustab teist omanikku.

3. Kui valdaja muutub halvausuliseks - muidugi juhul, kui kehtiv seadust nõuab bona fide'st kogu iganemisaja kestel.

E. Iganemistähtaeg - tempus.

Eelkäsitletud rekvisiidid on eeldusik, mille olemasolul iganemine üldse võib tekkida. Iganemistähtaaja täitudes nende rekvisiitide oleledes, tekib vallatud asjale omandiõigus. Iganemistähtaeg on ajavahemik, mille kestusel nõutakse kvalifitseeritud valdust asja iganemise teel omandamiseks.

Iganemistähtaeg on erinevalt määratud eri seadusandluses, kuid tavaliselt on see kinnisasjade puhul kümme, vallasasjade puhul vähem, aastat.

Aja kulgemine peab olema pidev, kuid ta võib saadud seistatud, sest oleks ülekohtune lasta iganemist

kulgeda selle omaniku vastu, kes oma õiguste kaitsmiseks on takistatud.

Kui asja omanik objektiivse õiguse läbi või kindla takistava sündmuse tõttu on oma omandiõiguse maksmapanemises takistatud, siis seisatub iganemisaeg ja võib pärast nende takistuste äralangemist uuesti kulgeda. Seejuures võetakse arvesse varemkulgenud aeg ja iganemine jätkub sealt, kus ta pooleli jääb.

Säärasteks isikuteks, kes ei saa omi õigusi kaitsta ja kelle kohta seadused lubavad iganemist seistada, loetakse:

1. Lapsed, kes asuvad vanemate võimu all, oma erivaranduse suhtes.
2. Abielunaine abielu kestel abiellu toodud vara suhtes.
3. Alaealised ja vaimuhaiged.
4. Sõjaväelased sõja ajal.
5. Antud õiguspiirkonnast mittevabatahtlikult eemalviibijad.

Eelkäsitletud tingimuste oleledes ja tähtaja täitudes, saab iganemisvaldaja vallatud asjale omandiõiguse, kusjuures iganemise tõendamise kohustus lasub temal s.t. isikul, kes omandiõiguse omandamist põhjendab iganemisel.

I g a n e m i n e S a k s a

T s i i v i i l s e a d u s t i k u s .

Saksa tsiviilseadustik - Bürgerliches Gesetzbuch - tunneb omandi- ja kasutusvalduse iganemist ainult vallasasjade suhtes, samuti nende asjade mõtteliste osade iganemist¹⁸. Dernburg, tähtsaim Saksa tsiviilõiguse käsitleja, leiab oma töös Saksa tsiviilõiguse üle, selle asjaõiguse osas, et iganemine seisab heauskliku, kuid mitteõiguspärase omandaja teenistuses, luues kauase valduse järele omandiõiguse. Kuid ta arvab, et moodsas õiguses kehtiv kinnistusraamatute usaldatavus, kaitseb igaihte, kes sinna sissekantut omandab, mispärast maatükkidele ja nende õigustele on iganemine ainult erandlikult tarvilik¹⁹.

Edasi leiab Dernburg, et liikuvaid asju omandatakse üleandmisega kas omaniku või ka mitteomaniku poolt, kuid seda võidakse ka omanikult varastada, see võib kaotsi minna, või kaduda. Esimesel juhul on omandaja heausklik ja tema kaitseks on iganemise instituut vallasasjade jaoks sisse seatud.

18. Dernburg, Das Sachenrecht lk. 296.

19. Dernburg, samas lk. 296.

BGB järele peab iganemine kestma kümme aastat, millise tähtaja möödudes vallatud asi selle valdaja omandiks langeb²⁰. BGB § 937 väljendab sõnaselgelt, et iganemine kehtib vallasasjade - bewegliche Sache - suhtes, elimineerides seega iganemise alt kinnisasjad.

Iganemine kestab BGB järele kümme aastat, mille kestel vallasasja peab valdama. Iganemisvaldaja peab olema heausklik. Heausklikkust nõutakse kogu iganemisaaja kestusel, sest BGB järgi iganemist ei saa esineda, kui valdaja alguses oli küll heausklik, kuid hiljem saab teada, et temal selle omandi peale õigust pole.²¹ Hea usk ei puudu üksi siis, kui iganemisvaldaja teadis, et tema valduses olev asi ei kuulunud sellele, kellelt ta selle sai, vaid ka juhul, kui ta teadis, et eelnenu oli küll asja omanik, kuid ei tahtnud seda võõrandada, või polnud võimeline võõrandama - nagu vaimuhaiged, alaealised ja teovõimetud²².

Raske hooletus ei õigusta mala fideist. Halvausline on see, kellele need põhjused oleksid pidanud teada olema.

20. BGB § 937: "Wer eine bewegliche Sache 10 Jahre in Eigenbesitz hat, erwirbt das Eigentum (Ersitzung). Die Ersitzung ist ausgeschlossen, wenn der Erwerb^e des Eigenbesitzes nicht in guten Glauben ist, oder wenn er später erfährt, dass ihm dies Eigentum nicht zusteht.

21. BGB § 937 II L.

22. BGB § 932 II L.

Iganemine katkestatakse BGB järgi:
kui omand kaotatakse. Kui aga omandaja kaotas
valduse tahtmatult ja ta selle hiljem saavutab uuesti
ühe aasta jooksul, või ühe aasta kestel tõstetud hagi
põhjal, siis ei loeta katkemist esinenuks²³. Eelnenu
kohaselt kaotatakse ka siis valdus, kui eksituse tõttu
sellest loobutakse, või sundusega valdusest eemale tõr-
jutakse.

Kui valdus uuesti saavutatakse, algab iganemine
uuesti kulgemist, kusjuures võetakse arvesse ka enne
katkemist kulgenud aeg, samuti aeg katkemise ja iga-
nemise uuestialgamise vahel.²⁴

Iganemine ei saa alata, ega ka kulgeda niikaua,
kuni omandihagi aegumine on takistatud²⁵. Sel ajal
iganemine peatub.

Iganemine peab seisatuma, niikaua, kuni ühel teo-
võimetul või tegevuses piiratud isikul, kel on omandi-
õigusaiganevale asjale, puudub esindaja²⁶. Siis võib
BGB §§ 206 ja 207 põhjal iganemine uuesti alata alles
kuus kuud pärast takistuste kõrvaldamist.

Iganemisvaldaja peab ise selle eest hoolitsema,
et tema asja kogu iganemisaja jooksul valdaks.

BGB järgi piisab iganemiseks ka kaudsest valdu-

23. BGB § 940

24. BGB § 940 II L.

25. BGB § 939

26. BGB § 939

sest. Iganemine tekib ka sel juhul, kui valdaja üldse pole otseselt valdust teostanud²⁷.

Kas iganemisvaldaja peab tõendama, et ta oli oman-
di valdaja? Peab tähendama, et BGB valdust kui positiiv-
set nõuet iganemisel käsitleb²⁸. BGB väljatöötamise tei-
ne komisjon²⁹ väljendas valduse tarviduse kohta igane-
misel, et valduse nõue moodustab esimese ja tarviliku-
ma eelduse iganemiseks ja sellele ei tule vaadata kui
erandnõudmisele. Sellepärast tuleks arvata, järgides re-
daktsiooni üldist mõistet, et iganemisvaldaja peaks tõen-
dama, et ta asja vallanud on. Aga see ei või obligatoorne
olla³⁰. Seepärast peab iganemise juures seni presumeeri-
ma, et iganemisvaldaja asja valdas, kuni vastupidist
tõendatatakse.

Iganemisvaldaja peaks edasi tõendama, et tema
kümme aastat asja valdas.

See ei ole kerge ja seepärast on püstitatud tema
kasuks presumptsioon: olim et hodie possessor, semper
possessor. BGB on selle printsiibi retsipeerinud³¹.

27. BGB § 941

28. Dernburg, Das Sachenrecht lk. 297.

29. Esimene BGB eelnõu 1887. a. jäeti kõrvale, kui
liigselt toetuv Rooma õigusele. Moodustati uus komisjon,
kelle poolt valmistatud eelnõu pandi BGB-na maksma 1900.

30. Dernburg, samas lk. 297.

31. BGB § 938.

Nii nagu Rooma õiguses, esineb ka BGB-s varema valdaja iganemisaja juurdeliitmine õigusjärglase iganemisajale. BGB § 857 järgi läheb valdus pärijaile üle. Sellest järgneb, et pärandi üleminekuga kulgenud iganemisaeg järglasele üle^{kandub} 32. Kuid juhul, kui pärandaja omas vöörast asja, mille valdamisel temal iganemist ei tekkinud, ei teki ka iganemist niisugusele asjale pärija valdusesse üleminekul, olgugi, et viimane arvas selle asja pärandajale kuuluvat. Iganemisaeg, mis päranduse puhul on kulgenud, arvatakse pärijale juurde³³. Kulgenud iganemisaeg kandub üle, kui asi läheb üle õigusjärglasele³⁴. Seega liidetakse esimese valdaja ajal kulgenud iganemisaeg tema õigusjärglase ajaga. See õigusjärglane ei ole mitte pärija, vaid tavaline õigusjärglane.

BGB tunneb ka n.n. t a b u l a a r i g a n e m i s t, milline instituut funktsioneerib koos kinnistusraamatuga.

BGB - s nagu nägime, on tavaline iganemine kehtiv vallasasjade suhtes, kuna seevastu tabulaariganemine haarab kinnisasjade iganemist.

32. Dernburg, Das Sachenrecht lk298.

33. BGB § 944.

34. BGB § 943.

BGB järgi see, kes ebaõigelt kinnistusraamatusse sisse on kantud nagu omanik ja valdab kolmkümmend aastat maatükki, saavutab sellele omandiõiguse iganemise teel³⁵. Kui aga valdusajal on tema ebaõige valduse vastu esitatud protest, mis kinnistusraamatusse sisse kantud, ei kulge iganemisaegsseni, kuni pole protest ära langenud.

Selle tabulaariganemise läbi omandiõiguse saavutamisel pole vajalik, et kinnistusraamatusse omanikuna sissekantu oleks saavutanud valduse mingi õigusliku toiminguga läbi. Samuti pole säärasel valdajal vajalik bona fides³⁶. On võetud võimalus hiljem tõendada, et ta halvausuliselt valduse ja sissekande on saavutanud.

Niisugune printsiip on omaks võetud seetõttu, et kaitsta tabulaariganemise jätkumist avalikes huvides, teha lõpp vastoludele raamatupärase ja õigusliku seisukorra vahel³⁷.

Tõelikule asja omanikule peaks kolmekümneaastane iganemisaeg olema küllaldane, et sel ajal omi õigusi kaitsta.

35. BGB § 900

36. Dernburg, Das Sachenrecht lk.146.

37. Dernburg, samas lk.146.

I g a n e m i n e

B a l t i E r a s e a d u s e s .

Tuntud Balti eraõiguse uurija Nolde leiab, et kõik iganemise liigid, mille juures vanem teadus küll igakord küllaldest vahet. ei tee, on Balti Eraseaduses eristatud väga täpselt. Edasi leiab Nolde, et omandiõiguse iganemise teel tekkimine on kujutatud seal palju täielikumalt ja järjekindlamalt kui üheski seadusraamatu kokkuseadjate poolt kasutatud õpperaamatus.

BES artiklid, mis sisaldavad norme iganemisest ja valdusest, kuuluvad seadustiku puht romanistlike osade hulka. Bunge konstanteerib, et valdus ja usucapio suhtes on retsipeeritud Rooma üldise pandektilise õiguse norme täies ulatuses, ainult väikeste modifikatsioonidega usucapio suhtes³⁸.

BES-es leiduvad iganemist käsitlevad normid artiklites 819 - 866. Need asuvad asjaõiguse osas mille V alajaotus käsitleb omandi saavutamist iganemise teel.

38. Bunge, Das liv- und estländische Privatrecht I.

Esimene artikkel^K on üldsõnaline ja määrab, et omandiõigus asjale saadakse iganemise teel, kui seda asja seaduse poolt määratud ajal, seaduslike tingimuste oleledes vallatakse³⁹. Selles on kokkuvõetult esitatud iganemise mõiste, äratuues iganemise põhialused-aja ja seaduslikud tingimused, kusjuures viimaste loetelu antakse üksikasjaliselt järgnevas artiklis.

Iganemisel on nõutav, et asjale omandiõigust saada:⁴⁰

1. Vastav objekt.
2. Õiguslik alus.
3. Hea usk.
4. Jatkuv, katkestamata valdus.
5. Määratud aja möödumine.
6. Asja omandamise seaduslik maksmapanek.

1. Vastav objekt.

Kõik, mis ei või olla omandiõiguse objektiks, ei või olla ka iganemise teel omandi saavutamise objektiks⁴¹. Seega on seadus selle sätte kohaselt iganemise objekti määritletud negatiivselt.

Riigile kuuluvad asjad ei ole iganemise alt välja jäetud⁴².

Kirikuile ja heategevaille asutusile kuuluvaid

39. BES art.819.

40. BES art.820.

41. BES art.821.

42. BES art.825.

asju võidakse siis iganemise teel omandada, kui need kompetentse isiku poolt seaduslikus korras võõrandatud on⁴³. Liivi- ja Eesitmaal võidakse omandada samadel tingimustel ka linna korporatsioonidele kuuluvaid asju - mitte aga linnale endale kuuluvaid asju.

Asi, mille edasiandmine võõrandamiskeeluga on seotud, on viimasega iganemises takistatud ainult juhul, kui see käib vallasasja kohta ja on sisse kantud kinnistusraamatusse⁴⁴.

Üks teine iganemiskeelu kategooria puudutab selliseid asju, mis on varastatud, röövitud, või vägivallaga võetud. Neid asju ei või varas, röövija, ega vägivallaga võtja jaksada, kes selle asja neilt on saanud, iganemise teel omandada. Kui seesugune asi aga omaniku kätte tagasi jõuab, langeb iganemistakistus ära⁴⁵.

Iganemist ei saa olla juhul, kui mõnel põhjusel ei saada üldse valdajalt asja välja nõuda⁴⁶.

2. Õiguslik alus.

Valdus, mis õigustab asja iganemise teel omandamist, peab olema rajatud sellisele alusele, mis iseene-

43. BES art. 825.

44. BES art. 824.

45. BES art. 826.

46. BES art. 828.

sest oleks võimeline omandit üle kandma, kuid eriliste, antud juhul esinenud takistuste tõttu jäi omandiõigus saavutamata⁴⁷. Eelnenud artikkel annab üldiselt õigusliku aluse mõiste.

Järgnev artikkel loendab õigusliku aluse liigid. Neiks on BES järele: 1. kõik toimingud ja seisukorramuutused, millised iseenesest on omandisaamise liikideks, 2. kõik õigustoimingud ja ühepoolsed tahtevaldused, millede sihiks on omandi ülekandmine - nagu testament, legaadid, pärandi-, kinke-, kauba-, vahetus-, laenulepingud jne, 3. seaduslik pärimine. Selle alusel võib pärija pärandis esinevaid vööraid asju omandada iganemise teel. 4. seadusjõulised kohtuotsused, millega on iganemisvaldajale omandiõigus antud⁴⁸.

Erdman käsitledes BES antud iustus tituluse olemust ja seal antud õigustoiminguid, mis võimelised iganemist põhjustama, leiab, et seal antud õigusliku aluse määritlus sarnaneb üldiselt üldises õigusteades tunnustatud printsiipidele, kuid ei rõhuta vöörandamistoimingute juures tratitio tähtsust, loendades ainult üleandmise liigid⁴⁹. Kuid tegelikult nende õigustoimingute juures ei saa kunagi omand tekkida, kui need pole tradeeritud. BES järgi oleks võimalik

47. BES art. 829.

48. BES art. 830.

49. Erdman, System. lk. 167 - 168.

näiteks ostetud asja igada, olgugi et see müüja poolt pole üle antud. Erdmani kontseptsiooni kohaselt ei tähenda BES⁵⁰ õiguslikul alusel olevaile õigustoimingule nende kehtivuseks ettenähtud kindel vorm mitte toimingu vormi, seega ei näe ette tratitiot, vaid ainult omandi saavutamise tingimust.

BES⁵¹ järele ei saa kreditorid, pandipidajad, hoiujulevõtjad, vilikasutajad kui ka nende pärijad nende käes olevaid asju igada, kuna nad pole tõelikud valdajad, vaid ainult võõra valduse pidajad.

Eksitustest takistab iganemist õiguslik eksitus⁵². Kuna eksitus tõelikus õiguslikus aluses, ei takista iganemist, kui alus tegelikult olemas on⁵³.

Paljas arvamine, et õiguslik alus on olemas, ei kõrvalda õigusliku aluse puudusi, olgu siis, et ekslik arvamine mõnest õigustatud seisukorrast oli põhjustatud⁵⁴.

Valdaja ei pea olema teadlik valduse saamise põhjustest, kuid ta peab kogu iganemisajal asjasse kui oma asjasse suhtuma⁵⁵

Kui õiguslik alus on seotud mõne edasilükkava

50. BES art 832.

51. BES art 831.

52. BES art 833.

53. BES art 834.

54. BES art 835.

55. BES art 836.

tingimusega, siis muutub see alus tõelikuks alles tingimuse täitumisega⁵⁶.

3. Hea usk.

Kes iganemise teel asja omandab, peab seda heas usus valdama, s.t. ta ei tohi olla teadlik neist takistustest, mis omandi saavutamist pidurdavad⁵⁷.

Kui valdaja end ekslikult omanikuks peab, siis peab see eksitus vabandatav olema. See ei tohi olla õiguslik eksitus⁵⁸, ka mitte mingisugune faktiline eksitus, mille tõttu eksija peab oma valduse õiguspärasuses kahtlema⁵⁹. Seejuures mitte ükski kahtluse olemasolu, et valdus pole õiguspärane, ei kõrvalda head usku, vaid ka kahtlemise põhjuse olemasolu. Ka siis puudub hea usk, kui keegi ekslikult arvab oma iganemisel takistusi olevat⁶⁰. Siis tal puudub veendumus, et ta on õige omanik ja selle tõttu ei ole tal ka head usku.

BES järgi peab valdus toimuma heas usus kogu valduse-iganemisaja kestel⁶¹.

56. BES art 837.

57. BES art 839.

58. BES art 840.

59. BES art 841.

60. BES art 842.

61. BES art 843.

Ei piisa valduse saamisel olemasolevast heast usust. Kui valdusaja kestel tekib halb usk, siis lõpetab see iganemise. Need printsiibid on retsipeeritud Rooma kaanonilisest õigusest ja kehtivad Kuramaa osas. Eesti maal jallinnades on aga hea usk nõutav ainult valduse saamisel. Hiljem tekkinud halb usk iganemist ei takista⁶².

Kui asja peab tegeliku valdaja asemel teine, siis BES järgi hea usk on nõutav mõlemilt⁶³.

Õiguslikult alanud valduse iganemisel valduse üleminekul nõutakse head usku ainult esimeselt valdajalt.⁶⁴

Juhul kui valdajal puudub hea usk asja ühe osa suhtes, siis ei takista see ülejäänud asja osade iganemist⁶⁵.

4. Katkestamatu ja jätkuv valdus.

Valdus, mille tulemuseks on iganemise teel saadud omandiõigus, peab olema segamatu ja katkestamatu kogu seaduse poolt määratud tähtaja vältel⁶⁶. Valduse

62. Märkus BES art 843 juures.

63. BES art 844.

64. BES art 844.

65. BES art 845.

66. BES art 846.

katkestumine kustutaks kogu kulgenud iganemisaja ja seda poleks nagu olnudki, sest uus iganemine peab algama uuesti otsast peale

Valdus katkeb seaduses määratud juhtudel⁶⁷:

1. Kui valdaja tahtlikult loobub asjast või tõrutakse valdusest eemale, või kaotab selle teisiti.

2. Kui omanik ise iganemisaja kestel kunagi kasutab oma õigust, ehk valdaja ise tunnustab teist omanikku.

3. Kui valdaja muutub halvausuliseks ja kohtus on esitatud hagi. Valdus katkestub kohtukutse kättesaamise momendil.

Juhul, kui esineb mitu õigusjärglast ja kui esimese valdus pole katkenud, liidetakse kõigi üksikute valdajate iganemisaeg kokku kusjuures arvestatakse ka esimesel valdajal kulgenud iganemisaega⁶⁸.

Iganemisaja liidetakse ka siis, kui hilisem valdaja valdust esimeselt valdajalt ei saagi, seega ei ole viimase õigusjärglane.

Pärija jätkab pärandaja poolt alatud iganemist⁶⁹.

67. BES art 847.

68. BES art 849.

69. BES art 850.

5. Iganemisaja kestvus.

Iganemisaeg on BES normide järele väga partikulaarne, olenedes kohast ja objektist. Vallas- ja kinnisasjade jaoks on ette nähtud erinevad iganemisajad.

Kes iganemiseks vajalike tingimuste oleledes vallasasja Liivi- ja Eestimaal ning Pilteni piirkonnas aasta ja päeva, Kuramaal kolm aastat valdab, saab sellele iganemise teel omandiõiguse⁷⁰.

Kes samadel tingimustel kinnisasja, mis tema nimele kinnistusraamatusse kandmata, Kuramaal kuus aastat, Liivi- ja Eestimaal ning Pilteni piirkonnas kümme aastat valdab, saab selle iganemise teel omandiks ja on õigustatud, samuti kohustatud oma omandiõigust kinnistusraamatusse sisse kandma⁷¹.

Kuramaal asuv kinnisvara omandatakse iganemise teel kaheteistkümne-aastase tähtaja järele, kui iganemisvaldaja ja see, kelle vastu iganemine toimub, Kuramaal ei ela. Kui nad osa aega elavad Kuramaal, osa mitte, siis arvestatakse kaks äraoldud aastat nagu üks kohaloldu ja ümberpöördu⁷².

Iganemisaega arvestatakse tervete päevadega ja see lõpeb tähtaja viimase päeva hommiku saabumisega⁷³. Lisapäeval ei ole iganemisaja arvutamisele mõju⁷⁴.

70. BES art 854.

71. BES art 855.

6. Omaniku kaitse.

Kui omanik on objektiivse õiguse või kindla sündmuse tõttu oma omandiõiguse maksmapanemises takistatud, siis oleks ebaõigalane, iganemist tema vastu lasta kulgeda⁷⁵. Iganemine peatub niikaua, kuni need takistused on ära langenud, et siis uuesti jätkuda sealt, kus ta seisatas. Seega võetakse arvesse enne seisatamist kulgenud aeg.

Seaduse järgi loetakse niisuguseiks takistatuiks subjektideks: 76

1. Lapsed, kes on vanemliku võimu all, oma erivara suhtes.
2. Abielunaised abielu kestel abiellu toodud vara suhtes.
3. Alaealised ja vaimuhaiged eestkoste või hooldamise ajal.
4. Sõjaväelased sõja ajal.
5. Antud õiguspiirkonnast teenistuslikes ülesandeis ja mittevabatahtlikult eemalviibijad.

72. BES art 856.

73. BES art 852.

74. BES art 853.

75. BES art 857.

76. BES art 858.

Vabatahtlike äraolijate puhul peatub iganemine ainult juhul, kui nad ei jätnud endale asetäitjat, mis ei tohi olla tingitud raskest hooletusest, või kui nad küll selle jätsid, kuid see ei saa tema tõttu oma ülesandeid täita⁷⁷.

Iganemine algab äraolijate vastu nende tagasi- jõudmise päevast alates.

Sõja ajal peatub iganemine igauhe vastu, kelle piirkonnas vaendlane viibib⁷⁸.

Iganemise tõendamine.

Iganemise mitmekesiste rekvisiitide juures on kõigi nende olemasolu tõendamine seotud suurte raskustega, kuid sellegipärast peaks nende tõendamist iganemisvaldajalt nõudma. BES nagu teisedki seadus- andlused, kergendab seda nõuet. BES järele peab tõen- dama valduse olemasolu ainult selle saamise ja iga- nemisaja lõppmaomendil, kusjuures presumeeritakse valduse edasikestmist vaheajal⁷⁹.

Heas usus eeldatakse valdaja olevat, kuni pole tõendatud vastupidist⁸⁰.

Eestimaa maaõiguse järele pole iganemisvaldaja kohustatud tõendama valdusesaamise õiguslikku alust. See, kelle vastu iganemine kulgeb, peab tõendama, et val-

77. BES art 859.

78. BES art 861.

79. BES art 862.

daja ei ole heas usus ja õiguslikul alusel valdust saanud⁸¹.

Eesimaa linnaõigus ei nõua vallasasjade puhul omandajalt õigusliku aluse tõendamist. Kel see olemas, saavutab omandiõiguse iganemiseta⁸².

Omandi seaduslikkuse tõendamiseks ei nõuta dokumente⁸³.

Lõppenud iganemise mõju.

Lõppenud iganemismõju peab vaatlema eraldi vallas- ja kinnisasjade juures.

Iganemise läbi tekib kahtlemata vallasasjadele omandiõigus⁸⁴. Kuid vallasasja iganemist esineb harva. Sest kui omand on vabatahtlikult üle kantud, siis ei saa tedentor asja üldse igada⁸⁵ ja kolmandal omandajal pole iganemist vaja, kuna ta asja juba saamisega omandab. Kui aga asi pole vabatahtlikult üle läinud, siis ei saa niisugustel valdajatel nagu vargad ja röövlid ja muud vägivallaga võtjad ning nende õigusjärglased ning leidjad üldse iganemist tekkida⁸⁶.

80. BES art 863.

81. BES art 864.

82. BES art 865.

83. BES art 866.

Seega ainult harva võib mittevabatahtliku valdussekaotuse korral iganemine esineda.

Kinnisomandi puhul on kahtlane, kas lõppenud iganemine tegelikult omandi loob. Näib, et see annab ainult võimaluse omandi kinnistusraamatuse kandmiseks ja alles selle viimase läbi tekib tõelik omand⁸⁷. Küll on BES artiklis 855 öeldud, et iganemine ka ilma korroboratsioonita kinnisasjale omandiõiguse annab, kuid sama säte lausub edasi, et omandaja "nagu õigustatud, nii ka on kohustatud nõudma sissekande tegemist kinnistusraamatuse". Seega sõna "kohustatud" laseb kahelda, kas ilma sissekandmata tõelikku omandiõigust on tekkinud. Ja BES artikkel 809 järgi on sissekandel omandi loomise tähtsus, sest seni kui see on tegemata, figureerib ainukese omanikuna esimene omanik⁸⁸.

84. BES art. 819

85. BES art 831

86. BES art 826

87. Erdman, System. lk. 180

88. BES art 812

I g a n e m i n e 1 9 3 6 . a .

T s i v i i l s e a d u s t i k u e e l n õ u s .

Eesti Vabariigi maaalal kehtisid tsiviilõiguse normid, mis pärit mitmesugustest aegadest ja mis muutusid mittevastavaiks meil kujunenud õigussuhteile. Normid esinesid laialipillatult üksikuis endiseis ja uuesti-antud seadusraamatuis. Pääle välise ebakorrapärasuse esines härmuseni arenenud sisemine partikularism, mis tingisid normide kasuistlikkuse ja tühikluse. Neil asjaoludel asuti uue tsiviilseaduse väljatöötamisele⁸⁹, mille tulemusena valmis mitu eelnõud, mis esinenud puuduste tõttu mitmel korral ümber töötati.

Kohtuministeeriumi kodifikatsiooniosakonna poolt koostatud Tsiviilseadustiku 1936. a. eelnõus on ka iganemisküsimus ümber töötatud ja sellel alal esineb väga järske ja radikaalseid muudatusi võrreldes BES vastava instituudiga.

Vallasasjade iganemine sarnaneb üldiselt BES eeskirjadega, kuid esinevad teatavad muudatused.

TsS eelnõu kaotab BES kehtiva iganemisvalduse instituudi ja seab selle asemele välismaiste eeskujude järgi kinnistusraamatulise iganemise - tabulaariganemise, mis funktsioneerib koos kinnistusraamatuga.

Nende uute, meil senitundmatute muudatuste põhjenduseks öeldakse eelnõu juurde antud seletuskirjas⁹⁰:

"Kinnisomandi omandamise suhtes võrreldes kehtiva seadusega (B 855) on tehtud tugev muudatus. Ühel ajal kinnitada, et kinnisomanikuks on üksnes see, kes kantud kinnistusraamatusse (B 812) ja samal ajal lubada omanikuks kujuneda ka igamise teel ilma et igamisvaldaja oleks kantud kinnistusraamatusse, vaid on õigustatud sissekandmist nõudma (B855), - seda ei tule pidada mingil kombel õigeks ega otstarbekaks. Nii-suguses olustikus paratamatult jäetakse sissekanded kinnistusraamatusse tähtsal määral tegemata, kinnistusraamatud kaotavad oma tähtsamad funktsioonid ning usaldatavuse, igamisvaldaja võib kergesti sattuda oma igamisaja kestel uuesti sissekantud uue omaniku käes kimbatusse, iga kinnistusraamatusse sissekantud uus omanik võib ootamatult langeda igamisvalduse tingimused täitnud igamisvaldaja tagajärjeka nõude ähvarduse alla, pikad protsessid on paratamatud, aja jooksul kinnisomand muutub kindlusetuks, kaotajaks on nii faktilised valdajad kui ka kinnistusraamatulised omanikud. See kõik vapustab tugevalt rahva ja riigimajanduse ja samuti ka õiguslikke huve. Neil kaalutlustel on eelnõus kõr-

89. Uluots, Seletuskiri Tsiviilseadustiku 1936. a eelnõu juurde.

90. Uluots, samas.

valdatud kehtivas seaduses ettenähtud võimalus omanda-
da kinnisomandit tavalise iganemisvaldamise teel. On
jäänud järjekindlalt kinnistusraamatulise kinnisoman-
di printsiibi juurde(§ 947, vrd. B. 812).....Sel vii-
sil on säilitatud kinnistusraamatu printsiip, kindlusta-
tud kolmandate isikute ja samuti ka endise omaniku
huvid määratud tähtaja jooksul."

Vallasasja iganemist käsitletakse TsS eelnõus
§§ 936 - 943 (inc.)

Nende normide järele see, kes valdab vallasasja
oma asjana heas uskus katkestamatult ja vaieldamatult
viie aasta jooksul, see saab iganemise tõttu asja oma-
nikuks⁹¹.

Seega iganemiseks on vaja valdust. TsS eelnõu
§ 845 järgi on asja valdajaks see, kellel on tegelik
võim asja üle. Iganemisel on seatud valdajale tingimus,
et ta valdaks asja oma asjana, s. t. tal olgu veendumus,
et asi on tema oma. Sel puhul on tegemist heauskliku
valdajaga. Valdus on heausklik, kui valdaja on ilma
raske hooletuseta teadlik, et kellegil teisel ei ole
asja valduseks paremat õigust kui temal⁹².

Valdus on pahausklik, kui valdaja on teadlik,

91. TsS § 936.

92. TsS § 848.

või raske hooletuse tõttu ei ole teadlik, et tal asja valdamiseks õigust ei ole, või et kellelgi teisel on parem õigus kui temal asja valdamiseks⁹³.

Iganemisvaldaja ei ole heas usus, kui ta valduse saamisel teadis, või ainult raske hooletuse tõttu ei teadnud, et ta omandit ei ole omandanud, või kui ta seda on teada saanud hiljem, kuid siiski enne iganemistähtaaja möödumist⁹⁴. Seega iganemisvaldajalt nõutakse TsS eelnõu järele head usku nii valduse saamise momendil, kui ka kogu iganemisaja kestel.

Iganemisvaldajal pole tarvis tõendada oma heausklikkust. Seda presumeeritakse, kuni pole tõendatud vastupidist⁹⁵.

TsS eelnõu § 936 esimeses lõikes ettenähtud iganemisel, mis kestab viis aastat, ei peaks tarvis olema valduse saamisel õiguslikku alust, kuna järgnev lõige ütleb edasi, et kui säärane valdus on omandatud õiguslikul alusel, siis on seesuguse asja iganemiseks küllaldane valdus kahe aasta jooksul. Edasi nähtub aga TsS eelnõust, et iganemisel arvestatakse õigusliku alusega⁹⁶. Seda ei saa aga laiendada TsS eelnõu § 936. esimesele lõikele, sest siis kaotaks teine lõige oma mõtte.

93. TsS § 848.

94. TsS § 938.

95. TsS § 849.

96. TsS § 937.

Õiguslikuks aluseks on iga seesugune omandamisviis, mis ainult sellepärast ei ole toonud otsest omandust, et see oleks vastuolus TsS eelnõu § 869 nõuetega, või et vastav õiguslik toiming oli võormive8 tõttu maksvusetu⁹⁷. TsS eelnõu § 869 järele võib valdaja, kellelt vallasasi on varastatud või kadunud või muul viisil ilma tema tahteta käest läinud, võib viie aasta jooksul seda tagasi nõuda igalt heausklikult valdajalt, kelle valdusel asi on. Selle järele varga leidja jne. heausklik õigusjärglane omandab need asjad viie aasta möödudes. Halvausuline valdaja ei saa aga kunagi iganemise teel omandit, kuna temalt võib endine valdaja asja igal ajal tagasi nõuda⁹⁸.

Iganemisvaldaja peab asja valdama nii iganemisaaja alguses kui ka lõpus, kuna siis presumeeritakse, et ta valdas asja ka vaheajal⁹⁹.

Iganemisajaks on, nagu eelpool nägime, viis aastat. Kui seejuures valdus on saanud heas usus, piisab iganemiseks kahest aastast¹⁰⁰.

Kui valdus on üle läinud ja järgnev valdaja on esimese õigusjärglane, siis viimane võib enese ja oma õiguseelkäija iganemisajad kokku arvutada. Õigusjärg-

97. TsS § 937

98. TsS § 870

99. TsS § 939

100. TsS § 936

laseks arvatakse ^{ka} see, kes üleandmisetoimingu maksvusekaotuse tõttu on valduse tagasi saanud.

Ka pärija võib oma enese iganemisajale juurde liita pärandi valdaja iganemisaja. Samuti järelpärija oma iganemisajale - pärija iganemisaja¹⁰¹.

Nagu kõikjal seadusandluses, esineb ka siin nende isikute kaitse, kelle vastu iganemine toimub ja kes seaduse või tekkinud faktilise olukorra tõttu ei saa oma õigusi kaitsta.

Iganemine ei alga, või kui ta on alanud, peatub, selle isiku vastu, kes seaduse järgi takistatud avaldamast või teostamast omandihagi¹⁰².

Niisuguseiks takistatuiks isikuiks loetakse järgnevail juhtumeil:

1. Protsessivõimetu isik, hagi aegumistähtaja viimase kuue kuu jooksul, kui selle aja vältel tal ühekski hetkeks polnud seaduslikku esindajat. Sel juhul aegumistähtaeg lõpeb kuue kuu möödumisel ajast, kui see isik on saanud protsessivõimeliseks, või saanud seadusliku esindaja. Esindaja puudumisega loetakse võrdseks, kui seaduslik esindaja kaotab protsessivõime, või kui

101 TsS § 939

102 TsS § 940

tema ja ta poolt esindatava isiku vahel on huvide vastuolu selle omandihagi suhtes.

2. Päranditomp või pärijad kuue kuu jooksul pärast pärandaja surmast arvates.

3. Kaitseväeteenistuses olevad isikud sõja ajal.

Loendet isikud on oma omandiõiguse kaitsemiseks faktiliste olukordade tõttu takistatud, mis pärast ongi seaduse poolt nende huvid kaitstud, lastes iganemist selle olukorra kestusel peatuda. Kuid nende takistuste kõrvaldudes kulgeb iganemine taas, jätkudes sealt, kus see pooleli jäi.

Päale peatumise iganemine võib ka katkestuda.

1. Iganemine katkestub valduse kaotamisega¹⁰³.

Kui aga valdaja kaotas valduse oma tahteta ja ta selle aasta jooksul tagasi saab hagiga, või selle tähtaja jooksul esitatud hagi tõttu, siis ei loeta katkestumist asetleidnuks.

2. Iganemine katkestub, kui esitatakse omandihagi asja otsese või kaudse valdaja vastu, või vabandava eksimuse korral isegi isiku vastu, keda TsS eelnõu § 848¹⁰⁴ järgi ei tule lugeda valdajaks, või kui mingil muul viisil teostatakse omandiõigust igamisvaldaja teadmisel¹⁰⁵.

103 TsS § 941

104 TsS § 846: "Kui keegi teostab tegelikku või muu asja üle teise isiku eest tema majapidamises või

See katkestus on maksev ainult selle isiku kasuks, kes katkestuse on eeltähendatud viisil põhjustanud.

Iganemise katkestumise korral ei arvestata enne katkemist kulgenud iganemisaega, kui uus iganemine pärast katkestamist lõppemist taas peaks algama¹⁰⁶

Iganemisküsimus on TsS eelnõus on koostatud BES, BGB ja Ungari tsiviilseadustiku eelnõu vastavate instituutide alusel.

Kinnisasjade suhtes elimineerib TsS eelnõu täielikult BES normidekohase iganemise ja toob välismaiste eeskujude järgi sisse hoopis uue, teistlaadilise n.n. tabulaariganemise. Seda on tehtud, nagu eelpool eelnõukoostajate seletuskirjast nähtus, kinnitusraamatulise printsiibi säilitamiseks, kolmandate isikute ja samuti endise omaniku huvide kaitseks.

äris, või muus sarnases sõltuvas vahekorras, mille tõttu ta peab asja suhtes toimima selle isiku juhatuse järel, siis on valdajaks ainult see teine isik.

105 TsS § 942

106 TsS § 943

107 TsS § 944

108 TsS § 945

109 TsS § 946

TsS eelnõu kinnisomandit käsitlevate normide osas on juba alguses öeldud, et kinnisomandi omandamiseks on vajalik sissekanne kinnistusraamatusse¹⁰⁷.

Kinnistusraamatusse kandmata kinnisomandit ei saa iganemise teel omandiks. Kui aga keegi on õigustamatult kantud kinnistusraamatusse omanikuna ja kui ta on kinnisasja vallanud heas usus kümme aastat vahetpidamata ja vaidluseta, siis ei saa tema omandiõiguse vastu vaielda¹⁰⁸.

Tähtsaim ja sellele instituudile iseloomustavaim tingimus on:

1. Sissekanne kinnistusraamatusse.

2. Valdajalt nõutakse asja heausklikku ja vahetpidamatut ning vaidluseta valdamist, mis peab kestma kümme aastat, millise tähtaja jooksul ka õigustamata sissekanne muutub vaieldamatuks.

Tähtaja arvestamisele ja vahetpidamatule ning vaidluseta valdamisele rakendatakse eeskirjad vallasasjade iganemise teel omandamise kohta¹⁰⁹.

Peale selle leidub TsS eelnõus veel eriline instituit, mis on paralleelne BES esinevale usucapiole ja mida võiks nimetada erakorraliseks iganemiseks.

107 TsS § 947

108 TsS § 951

109 TsS § 951

Nimelt on toodud juurde kolmekümneaastase iganemise võimalus, kusjuures tingimused on väiksemad. Kui keegi valdab kolmkümmend aastat vahetpidamata ja vaidluseta maatükki, mis ei ole kantud kinnistusraamatusse, või mille omanik ei nähtu kinnistusraamatust, või oli selle valduse algusel surnud, või surnuks tunnustatud, siis võib valdaja nõuda, et ta kantakse omanikuna kinnistusraamatusse¹¹⁰. Sissekanne võib teostuda üksnes kohtu otsusel pärast seda, kui kohtulikult kuulutatud määratud tähtaja kestel ei ole vastuvaidlust esitatud, või esitatud vastuvaidlus on tagasi lükatud.

Ka siin rakendatakse tähtaja arvestamisele ja vahetpidamatule ning vaidluseta valdamisele vallasasja iganemise teel omandamise eeskirju.

Iganemisvalduse instituudi väljajätmine TsS eelnõust olnuks väga radikaalne muudatus võrreldes kehtinud korraga. Muutmisele oleks tulnud terve rida kujunenud õigussuhteid. Paljud juristid leidsid selle ebasoovitava uuenduse olevat, mille lõpptulemuseks olnuks protsesside suurenemine ja majanduselu vapustumine. Nii P. Poom¹¹¹ käsitledes uut iganemisinstituuti,

110 TsS § 952

111 Poom, Iganemisvaldus Tsiviilseadustiku 1936. a. eelnõus. "Õigus" 1937 nr 5 lk. 193 -207.

toob rida näiteid elust, kus iganemisele toetuti meil paljudel juhtudel, et saavutati omandiõiguse tunnustamist seal, kus formaalne kinnistusraamatusse kinnisvara oma nimelekandmine mitmesuguste olukordade tõttu oli jäänud teostamata, olgugi et kinnisvara juba aastaid ja isegi inimpõlvi oldi peremehelikult vallatud - leiab, et iganemisvaldus oli hädavajalik instituut meie oludes ja et ollakse harjunud toetuma iganemisvaldusele siis, kui pole muud võimalust oma õigusliku huvide kaitsmiseks ja kehtimapanemiseks. Ta lausub: "Sellises olukorras on selge, et eelnõus propaneeritava korra juures kõik ülalnimetatud heausulised omanikud, kes ühel või teisel põhjusel ei jõudnud oma nimele ümber kinnistut, mille nad omal ajal seaduslikul alusel omandanud, makstes selle eest raha või pärides selle eelkäijalt, jääksid varandusest ilma. Kas poleks see kõige karjuvam ülekohus, kui selline kinnistu langeks tagasi kinnistusraamatulisele omanikule või teatavas olukorras saaks riigi varanduseks vaibevarana?"