

Km. Varval. Raha-Arve osakond
sissetulnud No 10

Nr. 5 — XVI aastakäik "28." 06. 1935. a. Mai — 1935

JURIIDILINE AJAKIRI

Õ I G U S

TOIMETUS:

R. Räägo
peatoimetaja

E. Ein, K. Grau, T. Grünthal, J. Kleesment,
A.-T. Kliimann, H. Kristal, E. Maddison,
A. Palvadre, K. Parts, J. Uluots

A. Mägi
toimetuse sekretär



S I S U.

Artikleid.

Perandi, A.: Talurahva maavalduõigus Eestimaal Rootsi aja lõpul	193
Grau, K.: Advokatuuri õigused ja ülesanded KKS järgi	213
Tjutrjumov, I.: Kinnistusraamatusse kantud kinnisvara omandamise juriidilisest alusest	218
Kaznelson, W.: Kohtulikust hüpoteegist	222

Arullusi.

Kaart, Leonid: Avalikul enampakkumisel omandatud õiguste loovutamisest	228
-------------------------------------------------------------------------------------	-----

Riigikogu tegelus.

Riigikogu 1935. a. jaanuari-, veebruari- ja märtsikuu tegeluse ülevaade	233
--------------------------------------------------------------------------------------	-----

Riigikohtu tegelus.

Administratiivosakond:

Kas linnaomavalitsus võib anda garantiisid vabatahtliku tuletõrje ühingu laenude kindlustamiseks?	235
Kas Keskkeekomisjoni juhatuskirja § 11 antud juhiseid saab kasutada Veeühisuste seaduse § 30 käsitlemisel?	235
Kas taluomanikku, kes talu rendile andnud, saab Põllupidajate ja kalurite võlgade korraldamise seaduse § 3 järgi tegeli- kuks talupidajaks lugeda?	236
Kas vallasekretäri võib kõigis asjus asendada selleks valitud volikoguliige?	236
Kas vastastikku vastutavate ametnikkude ühingule makstud liikmemaksu saab lugeda kuluks, mida võib maha arvata maksualusest tulust Tulumaksu seaduse § 9 põhjal?	

Varia.

Tartu Õigusteadlaste Seltsi aastapeakoosolek 31. V 1935	237
-------------------------------------------------------------------	-----

Talurahva maavaldusõigus Eestimaal Rootsi aja lõpul.

A. Perandi.

Talurahva rootsiaegse seisundi uurimisel ei pääse mööda õiguslike vahekordade ligemast tundmaõppimisest, mis valitsesid aadli ja talurahva vahel ühest küljest, talurahva ja riigivõimu vahel teisest küljest, kui ka talurahva omavahe-
liste suhete õigusliku iseloomu tundmaõppimisest. On küll õigus, et senistes käsitletutes talurahva seisundi üle Rootsi ajal on puudutamist leidnud ka õigusliku iseloomuga küsimused, kuid need on tulnud käsitlemisele ikkagi teiste, sotsiaalsete ja majanduslike probleemide kõrval ja nagu mööda minnes. Muidugi, talurahva olukorra juriidiline iseloom Rootsi ajal ei ütle veel, milline oli selle seisund tegelikult, kuid viimast võib ja tulebki vaadelda ikka vaid tolleaegsete õiguslike arusaamiste tagapõhjal, mis kaugeltki ei kattu tänapäevastega.

Õigusajaloolisest seisukohast evib aga talurahva maavaldusõiguse uurimine Rootsi aja lõpul esmajärgulist tähtsust. Kui ajalooline uurimine viimasel ajal on ohtralt tähelepanu pööranud eesti talurahva seisundi kujunemisele Rootsi ajal, ei ole õigusajaloolisest vaatekohast ses suhtes peaaegu midagi tehtud ja talurahva õigusliku seisundi kujundamine liigub veel tänapäevgi raamides, mis poolsada ja veel rohkemgi aastat tagasi on tõmmatud balti-saksa uurijate poolt. Rohkem käsitlemist on leidnud talurahva õigusliku seisundi vaatlemine orduajal, kuid siingi ei ole kõik seisukohad meetoodiliselt veel läbi töötatud.

Eestimaa õigusajaloolise uurimise praegune seisukord ei võimalda veel anda tervikulist kujutust eesti talurahva õigusliku seisundi arengust, ei suuda haarata kõiki nähtusi, mis põhjustasid selle arengu talupoegade õigusliku olukorra jär-

jest halvenevas suunás kuni sügavseisuni XVIII sajandi lõpul ja XIX sajandi alguses, et sealt peale jälle edasi areneda tõusvat joont mööda kuni täieliku vabaduse ja üheõigusluse saavutamiseni Eesti iseseisvuse ajal. Selleks on vajalik enne sooritada eriuurimisi, kindlaks teha just talurahva õiguslik positsioon eri ajajärkudel, teravalt eraldades õigusliku iseloomuga nähtused ainult faktiliselt esinevaist, mis hiljem kokkuvõttes võimaldaks *par example* näidata kas või seda, kuidas alguses üksikuist, võib öelda, juhuslikult esinevaist õiguserikkumisist kasvas välja nende sagenedes ja talurahva õigusliku kaitse nõrkuse tõttu uus tavaõigus palju väiksemate õigustega talurahva ja palju suuremate õigustega mõisniku jaoks.

Kuid mitte ainult seda. Jälgides õiguslikku olukorda teataval perioodil, leiame sageli seal õiguse instituute, mille struktuur ei ole kokkukõlas tema funktsiooni, tema ülesandega. Tavaliselt osutub siis ikka instituudi struktuur jäänuks varemast perioodist, mil instituudi ülesanded vastasid ka tema struktuurile. Seda meetodit kasustades osutub meil võimalikuks kindlaks teha õiguse instituute nende ajaloolises arengus ajajärkudel, millest meil teisi andmeid ei ole olemas. Eelõeldu sobib täiel määral ka talurahva maavaldus- ja maaomandi õiguse ajaloolise arengu uurimise kohta. Kasustamatuid võimalusi pakuvad ses suhtes näiteks külakonna õigused talumaale, mida meil veel ligemalt tuleb käsitleda allpool, talupoegade maaomandi õiguse kujutamisel orduja võib-olla veel vanal iseseisvuse-ajal.

Käesolevas käsitluses on katsutud jõuda selgusele küsimuse kohta, milline oli Rootsi aja lõpul, Karl XI reformide ajal, maa juriidiline iseloom, mida talunik haris.

Vanemaist uurimustest tuleb siin kõigepealt arvestada Transehe-Rosenecki seisukohti¹, kelle vaated on omaks võetud ka mitme uuema uurija poolt. Transehe-Rosenecki järgi on talurahva poolt haritav maa mõisniku omand, talunik evib omandiõigust ainult vallasvarale; erilistel asjaoludel võib mõisnik talunikku eemaldada selle poolt haritavast maast; talunik on sunnismaine ja rüütelmõisa päraldis².

¹ Astaf von Transehe-Roseneck, Gutsherr und Bauer in Livland im 17. und 18. Jahrhundert, Strassburg 1890.

² Transehe-Roseneck, *op. cit.*, lk. 74.

Karl XI reformide järel on Transehe-Rosenecki arvates omandiõigus talumaale jäänud endiselt mõisnikule³, talunikule oli kindlustatud ainult selle kasustamisõigus, kui ei esinenud olukorrad, mis tõid kaasa valduse kaotuse⁴, talunike ise oli endiselt rüütelmõisa päraldis⁵.

See talupoja olundi juriidilise iseloomu kujutus kannatab kõigepealt metoodilise vea all. Transehe-Roseneck on kirjeldanud õigusi maa peale XVII sajandi lõpul, lähtudes kaasaegsest omandiõiguse mõistest. Kuid XVII sajandi lõpul olid maavalduses õigusliku struktuuri fikseerimisel veel küllalt mõõtuandvad lääniõiguslikud põhimõtted, mille järgi ühel ja samal maapinnal lasusid mitme isiku asjased õigused, või piltlikult öeldes: üks ja sama maatükk võis olla korruga mitme isiku omandiks, kusjuures aga omandiõiguse sisu oli igaühel erisugune. Sellelt tagapõhjalt tuleb vaadelda ka talurahva õigust tema poolt haritavale maa-alale XVII sajandi lõpul.

Teiseks ei ole Transehe-Rosenecki poolt antud talurahva õigusliku olundi kujutus vormilisest küljest konsekventselt läbi mõeldud, selle üksikud elemendid on üksteisega vastulus. Lugeses ühelt poolt taluniku rüütelmõisa päraldiseks, seega asjaks, õiguse objektiks, tunnustab ta teiselt poolt taluniku kasustamisõigust oma maa peale, loeb taluniku järelikult õiguse subjektiks. On arusaadav, et talunik ei võinud olla korruga õiguse objekt ja õiguse subjekt ja Transehe-Roseneck isegi tunnustab teisel, et pole kusagil tõendust leidnud, et taluniku isikut oleks käideldud kui asja⁶.

Vaadeldes asja sisulisest küljest, tuleb küll tunnustada, et mõisnik evis rida õigusi talumaale, kuid ei saa salata, et talumaa õiguslik seisund oli sootuks teissugune kui mõisa maal. Selle üksikasjalisele vaatlemisele tuleme allpool.

Axel von Gernet vaatleb talupoega Rootsi ajal samuti kui Transehe-Roseneck mitte sõltluses, vaid pärisorjuses olevana. Ta kirjutab: „Suhet mõisniku ja tema päristalupoja vahel tuleb vaadelda kasu suuruse seisukohalt, mida viimane talle tõi; ainult sellelt seisukohalt tuleb vaadelda pärisorjust

³ Transehe-Roseneck, *op. cit.*, lk. 86.

⁴ Transehe-Roseneck, *op. cit.*, lk. 89 ja 91.

⁵ Transehe-Roseneck, *op. cit.*, lk. 93.

⁶ Transehe-Roseneck, *op. cit.*, lk. 43.

meje juures. Ainult niikauaks jäeti talupoeg talusse, kui kaua ta oma tööjõuga pakkus mõisnikule vajalikku garantiid vastava tulu saamiseks talle antud maatükist, ei pakkunud ta enam seda garantiid, siis asendati ta uue talupojaga. Pidas mõisnik talurahva kasustusel olevaid maid sobivaks isiklikuks majandamiseks, siis teostas ta oma omandiõigust ja liitis talumaa või küla mõisa külge; talumaa mõisastamist võib kindlaks teha Rootsi valitsuse nii esimestel kui viimastel aastakümnetel; sagedamaks muutub see XVII sajandi teisel poolel, mil maa majanduslikud olukorrad olid uuesti konsolideerunud; talupoeg ei olnud maa kasustamises kaitsitud õiguslike normidega. Edasi oli mõisniku huvides, et talupoja inventar oleks täielik; talupoja valduse kahjustamine tõi kaasa mõisniku huvide kahjustamise; sellepärast on ka tavaline nähtus, et mõisnik varustas oma talupoega vajalikul korral tööloomadega ja tööriistadega, samuti kui viljaseemnega ja toiduviljaga, kuna teisest küljest talu inventar kuulus võib-olla tavast ja vajadusist tingitud määral selle päraldiste hulka. Moodustas talupoeg oma tööjõuga, oskustega ja võimetega kapitali, mida mõisnik mitte ei suutnud ära kasustada, siis võõrandas ta talupoja. Talupoegade võõrandamist ilma maata võib kindlaks teha kogu perioodil, kuid võrdlemisi mitte sageli⁷.

Siin Gerneti poolt ettetoodud seisukohad ei kannata välja kriitikat, sest nad on ilmsesti vasturääkivad meile samast ajast teadaolevaile faktidele, kas või talupoja vallasvara omandiõiguse küsimuses, talupoja maavalduse kaitses Karl XI talurahvaseadustega riigimaadel jne.

Uuemaist uurijaist asub H. Sepp seisukohal, et taluvaldus oli talupoegadele tunduval määral kindlustatud⁸, A. Švābe ja J. Vasar vaatlevad talupoja ja tema poolt haritava maa juriidilist vahekorda Karl XI reformide järel, esimene kui põlise rendi õigust⁹, teine kui põlise kasutamise õigust¹⁰. Suurem osa loendatud autoreist käsitleb pea-

⁷ Axel von Gernet, Geschichte und System des bäuerlichen Agrarrechts in Estland, Reval 1901, lk. 30.

⁸ H. Sepp, Talupoegade kaitse Rootsiaja lõpul, eriti Liivimaal, Ajalooline Ajakiri 1929, lk. 191.

⁹ A. Švābe, Grundriss der Agrargeschichte Lettlands, Riga 1928, lk. 253.

¹⁰ J. Vasar, Karl XI talurahva reformide mõju, Eesti rahva ajalugu, II köide, toimetanud J. Libe, A. Oinas, H. Sepp, J. Vasar, lk. 1007.

miselt Liivimaa olusid, kusjuures ajaloolises kirjanduses on üldiselt tunnustatud vaatekoht, mille järgi olud Liivimaal olid talupojale soodsamad kui Eestimaaal.

Alljärgnevalt katsub käesoleva kirjutise autor, analüüsides seniseid allikaid ja kasustades sinna juurde seni vähe kasustamist leidnud Karl XI aegseid Eestimaa maaderevisjoni raamatuid ja kaarte, jõuda selgusele käesoleva probleemi õigusliku iseloomu suhtes.

Allikaina tuleb kõigepealt arvestada Karl XI poolt antud seadusi Liivimaa talurahva kohta, milledest esmajoones pärivad meie lähelepanu instruksioon Eestimaa asehäaldurile Matth. von Portenile Eestimaa majandusala haldamise kohta 31. dets. 1690¹¹, instruksioon Liivimaa tulundusasehäldurile 1691. a.¹² ja tulundusreglement 1696. a.¹³. Siia seltsib veel varasemast perioodist Klaus Totti maapolitsei korraldus 1668./1671. a. Instruksioon Eestimaa asehäldurile Eestimaa majandusala korraldamise kohta 1690. a. sisaldab talurahva õigusliku olukorra fikseerimise seisukohalt ainult lakoonilist ütlust, mille kohaselt rentnikud ja teised riigimõisade valdajad ei tohtinud talupojale teha mingit ülekohut ega sundida üle selle, mis vakuraamatuis on märgitud¹⁴. Sellepärast on paratamatu talurahva poolt haritava maa õigusliku iseloomu kujutamisel Eestimaaal arvestada ka Liivimaa jaoks väljatud seaduslikke eeskirju, eriti kuna on teada, et üldjoontes on Eestimaaalgi kasustamist leidnud Liivimaa kohta väljatud talurahva olukorda reguleerivate seaduslike normide eeskirju. Eestimaa asehälduri kompetentsi vaallemisel satume sageli funktsioonidele ja ülesannetele, mis on läiesti analoogilised Liivimaa tulundusasehälduri instruksioonis ettenähtutega. Kuid kõigele sellele vaatamata ei saa meie talupoja ja talumaa õigusliku vahekorra fikseerimisel toimida nii, nagu seda on teinud A. Svabe, kes, tunnustades küll, et seaduses pole kusagil selgesti väljendamist leidnud talumaa õiguslik

¹¹ ERKkA 514, tõestatud ära kiri, prod. 1691 märts 12.

¹² Avaldatud Buddenbrocki töös „Sammlung der Gesetze“, II, 1, lk. 1223—1243.

¹³ Buddenbrock, *op. cit.*, lk. 1204—1223.

¹⁴ ERKkA 514, instruksioon Eestimaa asehäldurile 1690 dets. 31: „...at hafua noga och flytigt inseende, det Arrendatorer och andre Crone Godzens possessorer... ey tillfoga bönderne någon oförrätt eller tunga, öfuer det som Wakenbooken formär;...“.

iseloom, katsub seda siiski tuletada üksikuist seaduse poolt kasustatud termineist. Arvestades nähtust, et talupoja poolt sooritatud teokohustusi ja loonusandameid nimetab seadus mitmel puhul sõnaga *rent*, arvab Švābe võivat iseloomustada talumaa juriidilist iseloomu kui põlisrenti¹⁵.

Ometi ei või õigusajaloolane ka Rootsi aja suhtes üksikute esinevate juriidiliste terminite alusel otsustada, et instituu, mille kohta seda terminil on kasustatud, vastaks oma struktuurilt ja ülesandeilt instituudile, mida selle terminiga tähendatakse praegu või on tähendatud rooma õiguses. Meie teame, et XVII sajandi praksis on laenanud palju termineid üldõigusest, kuid neile termineile vastavaid instituute mitte, või vähemalt mitte sel kujul.

Kui XVII sajandil tarvitatakse Eestimaa ülemmaakohtule sisse antud protsessikirjades sõna *litis contestatio*, siis ei tähenda see veel, et protsessuaalmenetluses ülemmaakohtus oleks kasustusel olnud üldõiguse õpetus *litis contestatio*'st protsessis, sest teame, et hageja oli juba eratsitatsiooni väljamisega seotud seal esitatud nõudmistega ega võinud neid järgnevais protsessikirjades enam muuta, vastandina üldõiguse *litis contestatio*'le, kus hageja ei võinud oma nõudmisi muuta enam peale kostja sisulist vastust — *exceptio*'t.

Eestimaa hertsogkonna Rüütli- ja Maaõiguste kui ka Mengdeni projekti järgi oli mõisnikul, kelle juurest talupoeg oli ära karanud, õigus nõuda kohtu teel mõisnikult, kelle maa-alale ärakaranud talupoeg oli pagenud, pandiks ühte talu, mida ta nii kaua võis pidada, kuni talle ära tasuti talupoja ärakargamisega tehtud kahjud, s. o. selle võlad kui ka tegemata teokoormiste ja loonusandamite väärtus. Säärane tasumismoodus kandis tolleaegses terminoloogias talupoja müümise nimetust, kuigi siin müügist juriidilises mõttes üldse juttu ei võinud olla. Müügina fikseerib tolleaegne terminoloogia veel ärakaranud talupoja tagasinõudmise õiguse edasiandmist kolmandale isikule.

Kõigele sellele lisaks ei ole ka mainitud seadustikkudes enestes selge talupoja juriidilise positsiooni iseloom, nagu päris õieti ka Švābe väidab, ja seda vähem võib kasustada selle kohta käivat terminoloogiat.

Crusiuse Rüütli- ja Maaõigusi ei saa samuti üksinda

¹⁵ Švābe, *op. cit.*, lk. 250.

võtta talurahva ja haritava maa õigusliku iseloomu uurimise aluseks, sest selle normid, kuigi üldiselt tolleaegseis kohtuis tegelikule kasustusele võetud, mitmel puhul ei vasta tegelikule olukorrale.

Maaga seoses olevad juriidilised vahekorrad olid kogu Rootsi aja kestel mõjustatud lääniõiguslikest põhimõttest. Õieti ei olnud lääniõiguslikud põhimõtted ses suhtes printsipiaalselt üldse oma kehtivust kaotanud, vaid olid aja jooksul ainult ühes kui teises suunas piiramist leidnud. Kehtiv teoreetiline põhimõte lääniõiguses oli, et kogu maa kuulus maa-isandale. Rootsi ajal astus selle asemele Rootsi riik. Maa-isanda omandiõigus seisis õiguses talle kuuluvaid maid teatavate kindlaksfikseeritud kohustuste vastu läänistada vasallidele, ja õiguses lääniõiguses ette nähtud juhtumitel maad oma otsesesse valdusse tagasi saada.

Maa valdustiitel Eestimaal Rootsi ajal enne mõisade reduktsiooni oli väga mitmekesine. Käesoleva käsitluse raamid ei luba peatuda sellel pikemalt. Olgu mainitud vaid niipalju, et otseste riigimõisade kõrval oli hulk nn. harju-viru õiguse mõisu, juba orduajal saaduid, mille juriidiline iseloom seisis kõigepealt laialistes võimalustes pärimise teel edasi minna nii mees- kui naisliini kätte, kusjuures printsipiaalselt muutumatu mõisade tagasilangemise õigus oli praktiliselt muutunud peaaegu olematuks. Riigi ja harju-viru õiguse mõisade vahel asus hulk väiksema õiguse alusel läänistatud mõisu, peamiselt meeslääne. Mõisade reduktsioon kaotas ära suurema osa vahepealseid mõisatüüpe, mis muutusid riigimõisadeks. Nii on meie käsitusel oleval ajastul tegemist kahe tähtsama mõisatüübiga: riigimõisaga ja harju-viru õiguse mõisaga.

Talumaa juriidilist iseloomu puudutavad eelloendatud seadusandlikud aktid käsitlevad ainult riigimõisu. Eramõisade kohta meil otsust allikmaterjali ei ole. Sellele vaatamata võime enam-vähem samastada olukordi riigi- kui ka eramõisus. Ligemalt puudutamata teisi selle kasuks kõnelevaid argumente, mida muide on käsitelnud J. Vasar oma töös „Karl XI talupoegade kaitse põhialuste väljakujunemine Liivimaal a. 1681—1684“¹⁶, kus ta väidab, et talupoegade olukord muutus pärast mõisade reduktsiooni mitte paremaks,

¹⁶ Vt. „Ajalooline Ajakiri“ 1931, nr. nr. 1—4.

vaid esialgu isegi veel halvemaks, kõneleb selle kasuks juba seegi asjaolu, et redutseeritud mõisades ei toimunud talurahva õiguslikus seisundis mingit murrangut paremuse poole.

Siit järeldub, et meil ei ole maal lasuvate õiguste juriidilise iseloomu analüüsimisel mitte tegemist omandiõigusega praegusaja mõistes. Võttes harju-viru õiguse mõisu, nägime, et nad olid riigi vastu seotud kohustustega, nimelt ratsateenistuse sooritamisega. Kuigi see ei olnud suur, ei toonud see rüütelmõisa eelkirjeldatud õiguslikku struktuuri muutust.

Rüütelmõis koosnes kahest, juriidiliselt lahkumineva iseloomuga osast: mõisamaast ja talumaast. Mõisamaa võis olla mõisniku otsesel valdusel. Valdusõigus mõisamaale oli kindlustatud rea rüütelkonnale antud privileegidega. Ka ratsateenistuse kohustuse täitmata jätmine ei toonud enam kaasa valdusõiguse kaotust, nagu valju läänõiguse järgi, vaid ainult võlguolevate kohustuste sundsissenõudmist.

Talumaa suhtes ei evinud mõisnik neid õigusi. Printsiipiaalselt piirdusid tema õigused ainult õigusega talumaalt teatavaid makse sisse nõuda. Sellepärast ei ole ka võimalik mõisamaa ja talumaa juriidilist iseloomu kujutada ühesugusena ega kõnelda mõisniku omandiõigusest talumaale, nagu seda on teinud vanemad uurijad.

Talumaa juriidilist iseloomu analüüsides võime kindlaks teha kolmesuguseid talumaal lasuvaid eriõigusi, lähtudes õiguse subjekti seisukohalt. Need õiguse subjektid olid 1) mõisnik, resp. riik riigimõisades, 2) külakond ja 3) üksik talunik. Vaatleme iga õigusi eraldi.

Karl XI reformide järgi seisid mõisniku õigused talumaale teokoormiste ja loonusandamite nõudmises. Nende koormiste nõudmise õigus ei olnud mitte mõisniku päralt isiklikult, vaid mõisa igakordse tegeliku valdaja päralt, sõltumatult sellest, millise õigusliku tiitli alusel valdamine toimus. Lühimalt väljendudes võime öelda, et talumaalt koormiste nõudmise õigus oli mõisal. Need koormised olid reguleeritud, varemal perioodil tavaõigusega, Karl XI reformide järgi vaku- raamatutega¹⁷.

Siirdumata talupoja poolt mõisa kasuks sooritavate

¹⁷ Vt. eespool osund 14 ja peale selle tulundusreglement 1696. a. III, 1 ja IV, 1–3.

koormiste koosseisu ligemale vaatlemisele, mida ei luba käesoleval korral ruumipuudus, olgu nenditud selle nähtuse õiguslikult iseloomulikuma joonena selle avalikõiguslik iseloom. Kui sellele nähtusele ei anna küllaldaselt avalikõiguslikku iseloomu veel asjaolu, et talumaa koormised ühest küljest toimusid mitte üksiku isiku, vaid mõisa kasuks, ja teisest küljest lasusid ka mitte üksikul isikul, vaid talumaal, siis kinnitavad seda kahtlemata asjaolud, et mõis ise oli avalikõiguslikuks organiks, olles Rootsi ajal alamaks kohapealseks haldust teostavaks organiks. Tema avalikõiguslik iseloom on veel maksuasjanduse korraldusest, kus 1 adramaa oli maksuvõtmise ühikuks, adramaa enese suurust arvestati aga talu poolt mõisa kasuks sooritatavate koormiste suuruse järgi. Viimaks on talu poolt mõisa kasuks sooritatavate koormiste avalikõiguslik iseloom ka täiesti kokkukõlas tolleaegse maavalduse lääniõigusliku struktuuriga.

Koormiste mittetäitmise korral, ja nimelt siis, kui talunik on kas õnnetuste tõttu või omal süül sattunud niivõrra võlgadesse, et ei suuda enam korralikult pidada talu ega tasuda koormisi mõisale, võis 1696. a. tulundusreglemendi järgi üles kerkida küsimus taluniku eemaldamisest omalt kohalt ja asendamisest teisega. Kuid selle otsustamine kuulus mitte mõisnikule, vaid tulundusasehaldurile, seega riigivõimule¹⁸. Analüüsides seda tulundusreglemendi määrust leiame, et see sisaldab tugeval määral lääniõiguse põhimõtet, mille järgi vasall, kes ei täitnud maaisanda vastu omi peamiselt sõjateenistuslikke kohustusi, kaotas lääni. On küll õige, et talumaa õiguslik iseloom pole orduaja alguses, vähemalt taluniku suhtes, sisaldanud lääniõiguslikke elemente, kuid nende sissetungimine esmajoonel vasalli ja taluniku vahekordadesse oli möödapääsetamatu. Sellal kui lääniõiguslikud põhimõtted aadlike valdusalade suhtes olid nõrgenemas, mõjus rida asjaolusid kaasa, et mõningad neist talumaade suhtes olid püsivama iseloomuga, kuid sellest allpool.

Tulundusreglemendi eeskirjad ei andnud seega õigust mõisnikule ka juhtumil, kui talunik korduvalt ei suutnud õiendada omi kohustusi, viimast selle talust minema kihutada ja asendada uuega. Meie mõisnikukihil puudus seega seaduse järgi täiesti nn. talupoja pillutamise õigus, ja kui seda üksik-

¹⁸ Tulundusreglement 1696. a., III, 14.

juhtumeil tegelikult on esinenud, on meil neil korral tege-
mist õiguserikkumistega.

Rida õigusi talumaale on kuulunud külakonnale. Küla-
konnale kuuluvate õiguste suhtes tuleb talumaad jagada
kolme kategooriasse: 1) võsa- ja karjamaad, 2) heinamaad
ja 3) põllumaad. Iga kategooria suhtes on külakonna õigu-
sed olnud erisugused. Kõige laiemaid õigusi on külakond
evinud võsa- ja karjamaadele. Need maad ei ole üldse olnud
jagatud üksikute talude vahel, vaid on kuulunud kogu küla-
konna ühisvaldusse. 1680-ndail aastail teostatud maade-
revisjoni puhul valmistatud kaartidel ei ole võsa- ja karja-
maid kunagi eraldatud üksikute talude järgi. Küll aga on
eraldatud eri küladele kuuluvad seda liiki maad üksteisest,
nagu nad on enamal jaol juhtumeil eraldatud ka mõisamaast.
Nii on eraldatud karjamaad Ülgase mõisa ja Rebala küla
vahel 1688. aastal joonestatud kaardil¹⁹. Sama nähtus kordub
Jõelähtme kihelkonnas asetsevate Maardu mõisa ja küla²⁰,
Juuru kihelkonnas olevate Kuimetsa mõisa ja küla²¹, sama
mõisa juurde kuuluvate Mustivere, Tamsi, Oblo²² ja Vaspere
küla²³, Kaiu mõisa juurde kuuluvate Toomja²⁴ ja Kasvando²⁵,
Karitsa mõisa juurde kuuluva Salutaguse²⁶ ja Jägala mõisa
juurde kuuluva Paasiku²⁷ küla võsa- ja karjamaade suhtes.

Kuid mitte alati ei ole võsa- ja karjamaad kuulunud ainu-
üksi külakonna valdusele. Esineb ka nähtusi, kus seda liiki
maad on kuulunud mitme küla või küla ja mõisa ühisvaldu-
sele. Iseloomustava näitena võib siin tuua Jõelähtme kihel-
konnas asuvale Kostivere mõisale ning Vandjala ja Kostivere
külale kuuluvad võsa- ja karjamaad. Kuna sellel, 1688. a.
Johan Holmbergi poolt mõõdetud kaardil on põllu- ja heina-
maad täpsalt piiratud üksikute külade, mõisa ja Jõelähtme
kirikumaade vahel, ei ole sellist piiri tõmmatud võsa- ja
karjamaade suhtes. Nii on sellel kaardil märgitud võsa- ja

¹⁹ ERKkA III, 9.

²⁰ ERKkA III, 10.

²¹ ERKkA III, 19, mõõtnud Johan Holmberg 1687. a.

²² ERKkA III, 23.

²³ ERKkA III, 24.

²⁴ ERKkA III, 25.

²⁵ ERKkA III, 27.

²⁶ ERKkA III, 26.

²⁷ ERKkA III, 34.

karjamaa, mis oma suuruselt võis olla üle 100 tündrimaa ja ulatus nii mõisa kui ka Kostivere küla alla, olnud kindlasti kasustatav küla poolt, teiste sõnadega, küla on evinud selle maatüki suhtes teatavaid valdusõigusi, sest ta kannab kaardil külale antud eraldusnumbrit 3. Teisest küljest aga ei saa salata ka mõisa valdusõigusi mainitud maatüki üle, sest ta ulatub otse mõisa alla ja pealegi on sellest maast osa võetud mõisapõllu alla — kaardil lahus teistest mõisapõldudest asetsev, sügavale võsa- ja karjamaale tunginud mõisapõld D. Kuid küla ja mõisa valdusalad mainitud maatüki suhtes pole üksteisest eraldatud²⁸.

Sama nähtus, kus võsa ja karjamaa ei ole eraldatud külakonna ja mõisa vahel, s. t. kus nad on olnud ühisvalduses, kordub Jõelähtme mõisa, küla, pastoraadi ja rannatalunikude juures²⁹.

Nähtavasti on ka Nehatu mõisa ja sinna juurde kuuluvate külade Proso ja Kärmu ühisvalduses olnud nende alade põllu- ja heinamaadega kahest vastupidisest küljest piiratud suur võsa- ja karjamaa all olev maa-ala³⁰.

Võib tekkida arvamus, et mainitud kaartidel piirijoonega üksikute külakondade ja mõisade, ehk veel rohkem, üksikute talude vahel eraldamata võsa- ja karjamaad ei kuulu siiski ei külakondade ja mõisa ega ka üksiku külakonna ühisvaldusse. Needki võisid osade kaupa kuuluda üksikute talude juurde, ainult kaardil on jäetud piirijoon tõmbamata, kas põhjusel, et nende maa-alade piiritamist üksikute talude järgi ei loetud, arvestades selle maaliigi vähest majanduslikku tähtsust, vajalikuks või jälle on see toimunud üksikute maamõõtjate ebatäpsast töötamisviisist.

Ometi tuleb tunnustada, et siin piirijoone tõmbamine kaardil ei ole põhjustatud juhuslikest ega ka kõrvalisist asjaoludest, vaid selle maaliigi juriidilisest iseloomust. Võsa- ja karjamaade kasustamine oli tol ajal mõeldav ainult ühisvaldusena või ühisomandina. Karjamaade suhtes terve külakonna karja karjatamiseks kui ka võsamaade kasustamine aletegemiseks, mis nõudis suuremat tööjõu hulka, kui seda tavaliselt üks talu suutis välja panna, võis mõeldav olla ainult

²⁸ ERKka III, 7.

²⁹ ERKka III, 17.

³⁰ ERKka III, 18.

ühisvaldusena. Ka kõige hilisemalgi ajal on üksikuis kohtades kogu küla karja karjatatud ühisel karjamaal.

Millisel teel toimus ühisvalduse kasustamine võsa- ja karjamaadel külakonna või koos mitme külakonna ja mõisa poolt, ei kuulu enam käesoleva käsitlese raamidesse. Olgu siin juhitud tähelepanu ainult mõningale võimalusele sel alal. Võsamaade kasustamine ale tegemiseks võis toimuda ühiselt või jälle oli igal külakonda kuuluval talul õigus teha alet ühisest võsamaast. Viimasel juhtumil oli kombeõiguse järgi mõistetav, et aletegemine ühisvalduses oleval võsamaal võis toimuda ikkagi peamiselt oma maa piiride ligidal, aga mitte otse naabri õue all.

Külakonna õigused heinamaale on käsitledaval perioodil olnud üleminekustaadiumis külakonna ühisvaldusest üksiktalude valdusse. Eelmainitud maaderevisjoni ja kaartide andmed esitavad meile küll veel hulga juhtumeid, kus heinamaad on olnud küla ühisvalduses, kuid ei ole harvad ka nähtused, kus heinamaad on juba jagatud üksiktalude vahel. Külakonna ühisvalduses on heinamaa olnud 1688. a. Jõelähtme kihelkonnas Kostivere mõisa järgi kuulavas Parasmäe külas, kus oli 21 üheadramaalist talu, millest igaüks evib 35 tündrimaad heinamaad. Põllumaad on märgitud kaardile eraldi, heinamaad koos³¹. Sama mõisa järgi kuuluvate Vandjala ja Kostivere külade heinamaad on olnud iga külakonna ühisvalduses. Seda tõendab peale asjaolu, et kaardil heinamaad pole piiritatud üksiktalude järgi, nagu põllumaad, veel nähtus, et samal ajal, kui üksiktalude põllumaade suurus tündrimais, vaatamata adramaade arvu võrdsusele, on erisugune, on heinamaade arv tündrimaades ikka vastav talu adramaa suurusele. Nii asub Vandjala külas 11 talu, millest 6 talu on üheadramaalised, 3 talu — pooleadramaalised. Iga talu evib 14—22½ tündrimaad haritud põllumaad. Kuid siinjuures ei ole kõik küla 6 üheadramaalist talu evinud mitte ühepalju põllumaad, vaid põllumaa suurus igas talus kõigub 19½ ja 22½ tündrimaa vahel, samuti on lahkuminev ka 3 pooleadramaalise talu põldude suurus, mis kõigub 14 ja 17 tündrimaa vahel. Heinamaad langeb aga iga üheadramaalise talu peale 36 ja iga pooleadramaalise talu peale 30 tündrimaad, seega on igale talule kuulunud vastavalt talu

³¹ ERKka III, 6.

suurusele võrdne osa heinamaasaagist, mis täiesti arusaadav heinamaa ühise kasutamise puhul. Kostivere külas on 4 talu, kõik üheadramaalised, millest 3 evivad 25 ja 1 — 23 tündrimaad põllumaad ja igaüks 25 tündrimaad heinamaad³². Heinamaa on külakonna ühisvaldusel olnud ka Jõelähtme kihelkonnas Jägala mõisa juurde kuulavas Kõila külas, Joa külas, Ruukülas ja Jõesuu külas³³ ning sama mõisa Tammevälja ja Kaersoo külas³⁴.

Selle vastu esinevad aga ka juhtumid, kus heinamaad on juba jagatud üksikute talude vahel. Näiteks võib tuua Juuru kihelkonnas asuva Kuimetsa mõisa järgi kuuluva Kuimetsa küla, kus heinamaad on samuti kui põllumaadki jagatud üksikute talude vahel³⁵. Heinamaad on jagatud üksikute talude vahel ka sama mõisa juurde kuuluvates Mustivere, Tamsi ja Oblo külas³⁶.

Kõige huvitavam õigusajaloolisest seisukohast on aga külakonna õigus põllumaadele. Põllumaad olid käsitledaval ajajärgul juba jagatud üksikute talude vahel. Külakonna õigus talumaadele seisis vaid selles, et neil korral, kui mingil põhjusel jäi üksiku talu maa tühjaks, ei võinud mõisnik ilma pikema jututa seda liita mõisamaa külge, vaid talumaa tuli asustada uue talupojaga³⁷. Siin võib kerkida küll üles küsimus, kas õiguse subjektiks õiguse suhtes talumaad asustada ainult talupojaga võis lugeda külakonda. See norm võis olla väga hästi ka avalikõiguslikuks normiks ja sel korral oleks selle õiguse subjektiks riik. Kuid silmas pidades asjaolu, et selle normi kehtivus tuli kasuks kõigepealt talunikule, ja mitte üksikult, vaid kogumikus, siis peab arvama ometi, et seegi õigus kuulus külakonna õiguste hulka, sest talupojaskonnas ei olnud teist vastavat õiguse subjekti. Veel rohkem, see külakonna õigus on jäänud püsima ka pärast Rootsi aega veel XVIII sajandil. See sunnib meid arvama, et kunagi on olnud aeg, kus ka põllumaad on olnud külakonna ühisvalduses, võib-olla veel vanal iseseisvuse ajal. Sel korral oleks

³² ERKkA III, 7.

³³ ERKkA III, 8.

³⁴ ERKkA III, 33.

³⁵ ERKkA III, 19.

³⁶ ERKkA III, 23.

³⁷ Tulundusreglement 1696, III, 12.

meil tegemist õiguse instituudiga, mille jäänused on meil püsinud käsitledava ajastuni.

Kuid juba käesoleval perioodil leidus talumaaid, mille heina-, võsa- ega karjamaadegi suhtes külakond ei evinud valdusõigusi. Need olid hajatalud. Kaardil nr. III, 10 asuvate hajatalude heinamaad ei ole kogu külaga koos. Sama nähtus kordub kaardil nr. III, 12 asuvate hajatalude Wanna Groti Mattz'i, Lefwakandi Jaan'i ja Adam'i puhul. Siin juures võis hajatalu ise kuuluda külakonna hulka, nagu Maardu mõisa järgi kuuluv Kurran Marten'i hajatalu, kelle heinamaad olid külakonna ühisheinamaast lahus, kuid külamaad mõisamaast eraldava piirijoonega oli ta suletud külamaade hulka³⁸. Kuid hajatalu võis asetseada koguni mõisamaal, nagu sama Maardu mõisa alla kuuluv Helliko Peter'i $\frac{1}{3}$ adramaa suurune hajatalu ja sealsamas asuv uus kõrtsikoht³⁹. Külamaist piiriga eraldatud on ka Kaiu mõisa juurde kuuluvate kaheadramaaliste Tolla Mart'i ja Tolla Hindrich'i ja üheadramaalise Wiloma Mattz'i hajatalude põllu-, heina- ja muud maad⁴⁰.

Kolmas õiguse subjekt, kes evis õigusi talumaale, oli üksik talunik. Talupoja õigused talumaale ei olnud, nagu nägime kirjeldusest eespool, ühtlased põllumaa, heinamaa ja võsa- ning karjamaa suhtes.

Põllumaa oli talupoja ainuvalduses. Selle tõenduseks pakuvad meile küllaldaselt näiteid rootsiaegsed kaardid ja 1680-ndate aastate inkvisitsiooniraamatud⁴¹. Talupoja õigused heinamaale olid kahesugused. Osa heinamaid oli külakonna ühisvalduses ja talunikul oli õigus ainult kindlale osale ühissaagist, vastavalt talu suurusele. Kuidas toimus tegelikult külakonna ühisvaldusel oleva heinamaa kasustamine üksikute talunikkude poolt, on raskesti jälitav ega kuulu otseselt käesoleva lühikese käsitluse raamidesse. Olgu osutatud siin selgema pildi saamiseks mõningad võimalused,

³⁸ ERKka III, 13.

³⁹ ERKka III, 12. „Helliko Peter, och En Ny satt Krögare på samma Land; deras Åker, Swar tachtig Mylla med Sogachtig grund merendeels, och belöper in allis $13\frac{1}{2}$ (Ren åker Tunnerl). Ång är deszom förundt något af Hofz ängen att bruka, som ey wisza gräntzer Hafwer och derföre under Hofwet inrächnadt är. (1692. aastal mõõtnud J. Holmberg.)

⁴⁰ ERKka III, 25.

⁴¹ ERKka A 35 „Inquisitionsbuch für Harrien“. — A 36 „Inquisitionsbuch für Wieck und Dagö“. — A 37 „Inquisitionsbuch für Jerwen“.

ilma tahteta väita, kas nad kõik või mõningad neist meil käsitlusel oleval perioodil olid kasustamisel.

Vanimaks külakonna ühisvaldusel oleva heinamaa kasutamiseviisiks küla talunikkude poolt tuleb pidada säärast, kus hein tehti ühiselt ja saak jagati pärast talude vahel. Hiljem olid juba igale talule külakonna poolt looduses välja mõõdetud heinamaatükid, mis võis toimuda ka otse enne heinategu, ja iga talu tegi heina temale langenud tükilt. Need heinamaatükid vaheldusid iga aasta. Siit kujunes aga aja jooksul välja olukord, kus iga talu evis valdusõigust ka kindlale heinamaa osale, mida käsiteldaval ajajärgul kohtame juba kaunis sageli, nagu nägime kirjeldusest ülalpool. Karjamaa ja võsamaa peale talupoeg ainuvaldusõigust ei evinud.

Sõltumata õiguste isesugusest ulatusest eri maaliikide üle, seisis talupoja õigus talumaale õiguses seda käsustada põllumajanduslikuks otstarbeks, saades maalt saadava saagi endale. Selle eest aga tuli tal kanda avalik-õiguslikke kohustusi mõisa kasuks, millest ülal on juba kõneldud. Kuid Karl XI talurahva reformide järgi võis talunik oma talu käsustada ainult isiklikult. Seda edasi anda kolmandale isikule müügi või rendi teel ei olnud talle lubatud⁴². Seevastu evis ta aga pärimisõigust omale maale.

Jälgides rootsiaegseid ja hilisemaid maaderevisjone, näeme, et üks ja sama sugukond on mitu põlve elanud samas talus. Statistiliste andmete toomine selle kohta, mitu sugukonda on püsivalt elanud ühes talus, ning kui suur on seal juures talude hulk, kes oma valdajaid on vahetanud, ei anna talupoja pärimisõiguse tõendamiseks talumaale palju, sest talunikkude kohtadelt lahkumine iseenesest ei tõenda veel pärimisõiguse puudumist, sest selleks olid sageli hoopis teised põhjused mõõtuandvad, esmajoones talupoegade pagemise nähtused. Balti-saksa uurijad, tunnustades küll ka tavalist talupoegade mitme põlve ühes talus elamise nähtusi, katsuvad seda seletada mitte talupoegade pärimisõigusega talumaale, vaid majandusliku kasuga, mis mitme talupoja põlve ühes talus elamine tõi mõisnikule. Kuid see seletus eeldab, et õigussuhe mõisniku ja taluniku vahel oleks pidanud olema esiteks eraõiguslik ja mitte avalik-õiguslik ja teiseks lisaks veel isiklik. Eelnevast kirjeldusest aga nägime, et õigus-

⁴² Tulundusreglement III, 13.

suhe talu ja mõisa vahel oli avalik-õiguslik, pealegi oli juriidiline vahekorid talu ja mõisa ja mitte üksiktaluniku ja üksikmõisniku vahel. Viimane leidis aset ainult seevõrra, kuivõrra antud juhtumil olid antud isikud mõisa- ja taluvaldajad.

Ent taluniku õigus talumaale evis veel üht spetsiifilist iseärasust. Asjaõeldust nägime küll, et talunik evis rida positiivseid õigusi talumaale, kuid ühtlasi oli ta ise juriidiliseid seotud maaga, kus ta asus. Ta oli sunnismaine. Ta ei võinud vabatahtlikult lahkuda oma talumaalt ja kui ta seda siiski tegi, siis oli õigus teda tagasi nõuda. Siin ei ole võimalik peatuda sunnismaisuse tekkimisel ega ka neil vahendeil, mis Rootsi ajal ette võeti sunnismaisuse instituudi kaitseks ja talupoegade pagemise takistamiseks. Ent seegi instituut ei eksisteerinud mõisniku kui üksiku õigussubjekti, vaid antud mõisa igakordse valdaja kasuks. Ka 1696. a. tulundusreglemendi järgi püsis riigimõisadest ärakaranud talupoegade tagasinõudmise õigus vaatamata sellele, kelle valdusel hetkel riigimõis parajasti oli. Riigimõisades aga oli sunnismaisuse kaitse leidnud kitsendust selle läbi, et riigimõisa hetkelisel pidajal oli õigus tagasi nõuda ainult neid talupoegi, kes tema mõisapidamise ajal olid ära karanud. Teiste talupoegade tagasinõudmise otsustamine kuulus tulundusasehaldurile⁴³.

Kokku võttes kõike eelõeldut, ei saa meie iseloomustada talupoja õigust talumaale kui põlisrenti, nagu seda teeb A. Švabe, jättes kõrvalegi puhtterminoloogilised kaalutlused.

Selle teeb võimatuks juba talumaa õiguslik iseloom, sest õigussuhtes ei ole üksik mõisavaldaja ja talupidaja. Teisest küljest ei või meie ka kõnelda omandiõigusest talumaale selle mõiste praegusaegses või rooma õiguse mõttes. Üksiktaluniku õigus talumaale oli asjane õigus, mis kindlustas talle talumaa põlise kasustamise pärimisõiguse alusel. Kuid talumaa kasustamisõigus oma suva järgi oli kitsendatud Rootsi aja lõpul talumaa võõrandamise keeluga ühest küljest ja keeluga talumaad maha jätta, teisest küljest teatavate koormiste sooritamiseiga mõisale. Sealjuures lasusid talumaal veel teiste õigussubjektide asjased õigused.

Mitmed tegurid mõjusid kaasa talumaal lasuvate üksikute õiguste vastastike suhete kujunemisele.

Kõigepealt katsus aadel pidevalt suurendada mõisa õigusi

⁴³ Tulundusreglement 1696, III, 15.

teiste talumaal lasuvate õiguste arvel. Seda tendentsi märkame kõigepealt Baltimaade õiguste kodifikatsiooni katsete puhul. Philipp Crusiuse Rüütli- ja Maaõigused, samuti kui ka Liivimaal varajasem David Hilcheni ja hilisem Engelbrecht von Mengdeni kodifikatsioonikatsed tavatsesid talupoega seada täiesti aadliku võimu alla. See omalt poolt oli jälle vähemalt osalt põhjustatud orduaja lõpul ja varasel Rootsi ajal sissetunginud rooma õigusest. Talupoegade kaitse eriti mõisniku vastu oli halvasti korraldatud. Talurahva- resp. mõisakohtud olid juba hilise Rootsi aja alguseks ühekülgselt välja kujunenud nendest osa võtvate aadlike mõjuvõimu liigse suurenemisega. Gustav Adolphi kohtureform, mille järgi õigusemõistmine talurahva üle läks meeskohtu kätte, ei pakkunud selles suhtes ka midagi uut, sest kohtunikeks olid meeskohtus kohalikud aadlikud. Jäi üle ainult pöördumine kubernerite või koguni kuninga enese poole. Kuid kuninganna Kristiina troonileastumisele järgnenud Rootsi kõrgaadlik keskvalitsus, samuti kui kõrgaadli hulka kuuluvad kohalikud kubernerid ei hoolinud eriti mõisnikkude ja talurahva vahelkordade reguleerimisest kehtiva seaduse ja tavaõiguse järgi.

Mitte leides oma õigusele valitsuse- ja kohtuorganites reaalselt kaitset, jäi talupojale üle pöörduda ainsa tema käsutuses oleva vahendi järgi, milleks osutus pagemine. Kuid pagemine oli teataval määral kahe otsaga relv. Ühest küljest ta takistas küll mõisnikku omavoliliselt tõsta talupoegade koorimisi ja pakkus üldse teatavat primitiivset kaitset mõisniku omavoli vastu, teisest küljest aga lödvendas ta taluniku õigusi talumaale, sest sellega just talunikud ise loobusid kõigist neile kuuluvaist õigusist talumaale. Õigus küll: pagemisega kaotasid omad õigused ainult pagenud talupojad, kuivõrra neid ei toodud tagasi, teiste talunikkude seisundile ei saanud aga see juriidiliselt avaldada mingit mõju. Kuid ometi oli paratamatult selle tagajärjeks õiguste tõekspidamiste kõikumine talupoja õigustele talumaade suhtes eeskätt mõisnikkude, kuid ka talunikkude juures. Pagenud talupoja tagasinõudmine, mis iseenesest oli puht-avalikõiguslikuks aktiks, aitas omalt poolt kaasa talurahva seisundi halvenemisele. Nimelt hakati Rootsi ajal praktiseerima talupoja tagasinõudmise õiguse üleandmist kolmandale isikule. Sunnismaisuse täpsa mõiste kohaselt ei oleks säärane talupoja väljanõudmise õiguse edasiandmine mitte võimalik olnud, kuid tegelikult toimus see

siiski ja leidis riigivõimu poolt tunnustust. Ent väljanõudmise õiguse edasiandmisega oli teataval määral juba rikutud senine õigussuhe mõisa ja talupoja vahel ja senisesse asjaõiguslikku instituuti olid sellega sisse toodud isikuõigused elemendid.

Kõik need põhjused, millede loend ei taha kaugeltki purgiva olla, mõjusid koos selleks kaasa, et mõisaõigused talumaale evisid kasvamise püüet, tendentsiga asjaõiguslikkudesse vahekordadesse tuua isikuõiguslikke jooni.

Külakonnaõigused talumaale olid kahaneva tendentsiga. Ürgselt pärit ajajärgust, mil omandiõigus maale võis üldse olla ainult külakonnale, oli ta aegade jooksul andnud ühe positsiooni teise järel käest. Põllumaadele oli külakond juba ammu kaotanud valdusõiguse, säilitades ainult mannetut rii-set õiguses, mille kohaselt tühjaks jäänud talumaa tuli paratamatult asustada uue talunikuga, s. t. et külakonna piirides olevad põllumaad ei tohtinud väheneda. Heinamaade suhtes oli külakonna valdusõigus Rootsi aja lõpul just täies lagunemishoos, kus kõrvuti esinesid nii külakonna ühisvalduses kui ka taluniku ainuvalduses olevad heinamaad.

Kõige tugevamini oli säilinud külakonna õigus võsa- ja karjamaadele, mis Rootsi aja lõpul olid veel kõik külakonna valduses. Veel rohkem. Üksikud eeltoodud näited, kus võsa- ja karjamaad olid isegi mitme külakonna ühisvaldusel, lasevad oletada, et ürgselt on maa olnud isegi mitme külakonna ühisomandiks. Kuid siingi on tekkinud külakonna õigusesse talumaa üle praod. Külakonna õigus maale pidi taanduma üksiku taluniku õiguse eest esmajoonel majanduslikult kõige tähtsama maaliigi — põllumaa juures. Majanduslikult vähem tähtsad maaliigid, nagu heina-, karja- ja võsamaad, jäid palju pikemaks ajaks külakonna valdusse. Siingi hakkas külakonna õigus taanduma majanduslikult rohkem tähtsust eviva maaliigi — heinamaa suhtes. Ainult tulunduslikult kõige vähem tähtsust eviva maaliigi — võsa- ja karjamaa — suhtes on ta püsinud kõige kauemini.

Talupoja õigus talumaale on selle ulatuse suhtes samuti kahaneva tendentsiga. On loomulik, et mõisa õiguste kasvamisega pidi talupoja õigus loomulikult kahanema. Selleks kaasa mõjunud tegurite kohta on üldine ülevaade antud juba mõisaõiguse tendentsi käsitlemise puhul.

Üksikute talumaal lasuyate õiguste suhete vastastikune

kujunemine on kõigepealt ja esmajoones toimunud tavaõiguse alusel. Seadusandlikud aktid on siin mänginud ainult kõrvalist rolli. Nende õiguste arenemine ja selle põhjuste üksikasjaline uurimine, millele siin on saadud ainult kõige üldisemat tähelepanu osutada, ja ainult probleemi üles tõsta, on võimalik üksnes tavaõiguse ja selle arenemise põhjaliku kindlakstegemise kaudu, milleks seni veel on õige vähe tööd tehtud.

Siin-esitytavad talumaa õigusliku iseloomu kujutamiseks on vastuolus üksikud nähtused, mis Rootsi aja lõpul on tegelikult esinenud. Need nähtused on: talupoegade pillutamine, talupoegade ost-müük ja talumaade mõisastamine. Tuginedes neile nähtustele, on katsutudki õiguslikku suhet mõisniku ja taluniku vahel kujutada teisiti, kui seda siin on tehtud, luges taluniku mõisniku pärisomanduses olevaks. On vajalik sellepärast ka neid nähtusi vaadelda ligemalt.

Kõigepealt olgu kõigi nende kolme nähtuse liigi kohta öeldud üldiselt, et käesolevas töös on käsitletud taluniku ja talumaa seisundit ainult toleaegete õiguslike vaadete seisukohalt, ega ole mitte arvestatud, kas õiguslikult kehtivad normid ka tegelikus elus täitmist leidsid või mitte. Arvestades eeltoodud üksikute talumaal lasuvate õiguste tendentsi, on ilmne, et mõisa õiguste kasvamine talupoja õiguste arvel võis toimuda ainult õiguste rikkumise teel, mis aja jooksul muutus üldise kasustamise, avaliku tunnustamise ja viimaks õigusliku kaitse tõttu uueks tavaõiguseks, sest selle suunalisi seadusandlike akte ei ole väljatud.

Talupoegade pillutamine oli Karl XI seadustega otse keelatud, nagu nägime eespool. Kui neid nähtusi tegelikult siiski esines, siis on meil siin tegemist puhtal kujul õiguste rikkumistega, ent mingil määral mitte õigusliku olukorra kujundamisel tähtsate teguritega.

Talupoegade ostu-müügi nähtused, mis Rootsi ajal esinesid küll palju harvemini kui talupoegade pillutamised, tahavad esimesel silmapilgul küll tõendada talupoja pärisorjuses olemist. Vaatamata sellele, et talupoegade ost-müük ja muud võõrandamise vormid olid seadusega keelatud vähemalt riigimõisade suhtes⁴⁴, esines neid tegelikult siiski. Ent ligemal vaatlemisel osutub siingi asjaolu teiseks. Allikais

⁴⁴ Tulundusreglement 1696, III, 15.

esinevaid ostu-müügi juhtumeid võime jagada kahte kategooriasse: esiteks fiktiivsed ostud-müügid ja teiseks tõelised ostud-müügid. Fiktiivsed ostud-müügid ei olnud tõeliselt mitte talupoja ostud-müügid, vaid neil juhtumel on meil tegemist ainult ärakaranud talupoja tagasinõudmise õiguse edasiandmisega kolmandale isikule. Ainult tolleaegse mannetu juriidilise terminoloogia järgi on neidki tehinguid sageli nimetatud ostuks-müügiks. Selle tõttu ongi tegelikult võimatu raske kindlaks teha kõigi allikais esinevate talupoja ostu-müügi juhtumite puhul Rootsi aja lõpul, kas seal on tegemist tõelise ostu-müügiga, või ainult ärakaranud talupoja tagasinõudmise õiguse edasiandmisega. Ja kui ongi esinenud tõelisi oste-müüke, siis on need kindlasti olnud õigusvastased nähtused ja võimalikud olnud ainult talupoja õigustekaitse halva korralduse tõttu.

Talumaade mõisastamised olid Karl XI seadusandlusega keelatud. Kui need nähtused siiski esinesid, siis olid need puhtal kujul õigusvastased. Õige küll, Karl XI seadused käsitlevad ainult kroonumõisu. Kuid nagu eespool näidatud, ei olnud riigi- ja eramõisades asuvate talupoegade õigusliku seisundi vahel tegelikult mingit olulist vahet. Seepärast tuleb ka eramõisades teostatud talumaade mõisastamise nähtusi lugeda õiguserikkumisiks.

Ometi ei saa meie ka õigusajaloolisest seisukohast neist nähtustest vaikides mööda minna. Erilist tähtsust evib siinjuures asjaolu, et polnud võimu ega organit, kes neid õiguserikkumisi oleks karistanud. Üksikuil korral läks talunikel küll korda jalule seada oma rikutud õigusi, kuid tavaliselt lõppesid ka kuninga poole pöördumised sellega, et kaebused saadeti kohalikule kubermanguvalitsusele otsustamiseks. Ja iga kord ei lõppenud nad mitte taluniku kasuks. Ja kuigi lõppesid, siis ei riskinud mõisnikud ka selgi korral mitte paljuga. Enamasti jäid need õiguserikkumised karistamata ja sisendasid aadlikele arvamuse, et nad säärasteks tegudeks on just õigustatud. Ka talupoegades nürines see tõttu sisetunne omist õigustest, ja nii oli tekkimas uus tavaõigus. Järgneva, XVIII sajandi, olukordi tuleb just vaadelda sellelt seisukohalt.

Advokatuuri õigused ja ülesanded KKS järgi.

K. Grau.

Iga kultuurrahvas, kes õiguslikku korda austab ja kalliks peab, püüab omas riigis õigusmõistmist paremale järjele viia, teades, et sellest oleneb suurel määral õiguslikus riigis rahva hüveolu. Õigusmõistmise suuna määravad süüte asjus riigis kehtivad kriminaalkohtupidamise seadustiku normid, mis on neiks rõõbasteks, mida mööda kõrvalekaldumatult kohtupidamine kultuurriigis peab liikuma ja toimuma. Mida täielikumad, sisuühtlasemad ja ajakohasemad ning rahva hariduse tasapinnale vastavamad KKS normid, seda kõrgemal pjedestaalil seisab riigis kriminaalkohus omas tegevuses. Et seadused on kodanikkude õiguste garantiiks, siis peavad nad ka rahva enamikule arusaadavad ja kättesaadavad olema, pealegi on õiguslikus riigis seaduses eneses püstitatud põhimõte, et iga kodanik peab seadust tundma ja keegi ei tohi seaduse mittetundmisega ennast vabandada.

Seni kui kehtis meil rahva enamikule tundmatus vene keeles kirjutatud KKS, jäi see püha nõue hüüdjaks hääleks kõrves. 1. veebruar 1935 on selles suhtes meil tähtsaks pöördepunktiks saanud. Uue KKS-ga on see raske paher kriminaalkohtumõistmise alalt kõrvaldatud vastavate eestikeelsete seadustikkude kehtivaks tunnistamisega. Seega on meie õigusmõistmisele võimalus ja suund antud loomulikuks edasiarenemiseks, kui selleks aga head tahtmist ja jõudu jätkub neil, kes on kutsutud meie jurisdiktsioonist osa võtma.

Olgugi et KKS, mis meil 1. veebruaril 1935 kehtima hakkas, ei ole iseseisev algupärane teos, vaid peamiselt *ex-Vene* KKS tõlge, mis meie oludele ja kohtupraksisele vastavalt muudetud ja täiendatud ning veel mõningategi puuduste all kannatab, annab ta õmeti ka sisult meie õigusmõistmisele kriminaalasjus palju paremusi, võrreldes endise venekeelse seadustikuga.

Antud juhul on minu ülesandeks vaadelda neid KKS sätteid, mis käsitavad kriminaalasjus advokaadi kui süüaluse kaitsja ja kui erakaebaja ning hageja voliniku tegevust. Põhimõtteliselt asub KKS advokatuuri suhtes samal seisukohal ja alusel nagu *ex-Vene* KKS ning eeldab advokatuuri osavõttu, eriti süüaluse kaitsjana, kohtumõistmises krimi-

naalajasjus, kui ühiskondlikku teenistust (obštšestvennoje sluzhenije), kuid advokatuuri tegevuse piirkond on KKS järgi märksa ulatuslikum kui see *ex-Vene* KKS-s ette oli nähtud.

Advokatuur on 1. veebruarist alates I astme ringkonnakohtus, Kohtukojas ja Riigikohtus kaitse alal asetatud eesõigustatud — monopoolsesse — seisukohta. Kui endise KKS § 565 järgi süüalune oli kohtus õigustatud oma soovi kohaselt igat isikut, kellel seadusega ei olnud keelatud kohtus võõraste asjade ajamine, oma kaitsjaks volitama, siis on KKS § 350 põhjal see võimalus kohtualuselt võetud ja temale on ainult õigus jäetud oma kaitsjaks valida vandeadvokaati, vandeadvokaadi abi või eraadvokaati. Vastavalt eelmisele äsjamainitud seaduse artikli mõttele on ka muudetud *ex-Vene* KKS § 566 ning KKS § 351 järgi võib kriminaalosakonna esimees kohtualuse palvel, kes on vahi all või kellele on antud vaesusõigus, temale kaitsja määrata kohtu juures olevaist vandeadvokaatidest või nende abidest. Seega on välja jäetud seadusest võimalus kohtul kohtualusele tasuta kaitsjaks määrata vanemaid kohtuametikanõididaate, mis *ex-Vene* KKS § 566 põhjal lubatud oli koha peal advokaatide puudumise korral.

Teiseks on piiratud tasuta kaitsja tarvitamise õigust ja see lubatud ainult vahi all viibivaile kohtualuseile ja samuti neile kohtualuseile, kellele on antud vaesusõigus, kuna varandusega isikul, kes vabaduses viibib, ei ole õigust saada tasuta kaitsjat, mida lubas *ex-Vene* KKS § 566.

Nagu eeltoodust nähtub, on kaitse kõrgemais kriminaalkohtuis täiel määral advokatuuri kätte koondatud ja usaldatud. Ainult neis kriminaalajasjus, mis alluvad esimeses astmes jaoskonnakohtuile, välja arvatud Riigikohus, võivad KKS § 745 põhjal volinikeks olla peale vandeadvokaatide, nende abide ja eraadvokaatide, süüteost kannatanu ja süüaluse ülenevad ja alanevad sugulased, abikaasad, vennad ja õed, samuti ka isikud, kes üldvolituse põhjal valitsevad süüteost kannatanu varasid või juhivad süüteost kannatanu kaubanduslikke või tööstuslikke ettevõtteid, samade varade või ettevõtete valitsemisega või juhtimisega seotud asjus. Järelikult tuleb peamiselt kriminaalkohtuis vandeadvokaate ja nende abisid kui kaitsjaid või volinikke arvestada, sest eraadvokaate on meil veel vähe järele jäänud ja nende juurdekasv on seadusega takistatud. Pealegi võivad kohtu poolt määratud kaits-

jatena teotseda üksnes vandeadvokaadid ja nende abid, mis nõue on tingitud sellest, et kaitse kriminaalasjus kõrgemates kohtutes oleks asjatundlikes kätes.

Seadusandja ei ole aga piirdunud advokatuuri õiguste suurendamisega üksnes kriminaalkohtus, vaid on ka võimaldanud advokaatidele juba eeluurimisel süüalusele nõuandjaks olla. *Ex-Vene* KKS järgi oli asja eeluurimise staadiumis süüalusel igasugune läbirääkimine kaitsjaga keelatud. Nüüd on aga KKS sellest vanast seisukohast lahkunud ja Austria ja teiste uuemate Lääne-Euroopa KKS eeskujul lubanud süüalusele kaitsjat juba eeluurimisel. Meie KKS § 220 öeldakse, et vahistatud süüalusel on õigus enese poolt volitatud advokaadiga nõu pidada pärast seda, kui ta on kohtu-uuriija poolt esimest korda süüalusena üle kuulatud oma süüteo asjas, samuti ka oma isiklikes, perekondlikes ja varanduslikes asjus. Kohtu-uuriija suva järgi võib nõupidamine toimuda kas tema enese juuresolekul või ta korraldusel vangistusasutise valve juuresolekul, või ka kellegi juuresolekuta. Kuigi selle artikli järgi on eeluurimisel süüalusele kaitse lubatud väga piiratud kujul, siiski ometi ei saa eitada seda tõsiasja, et sellega on suur paremus süüalusele loodud ja kaitsjale võimalus antud temale asjatundliku nõuandjana abiks olla ning seeläbi tema saatust kergendada, eriti neil juhtumel, kus süütu inimene ekslikult kaebeluseks on sattunud.

Samast põhjalusest väljudes, et süütu ilmaaegu ei kannataks ja süüdlane karistusest ei pääseks, on põhimõttelise uuendusena KKS-s ette nähtud kaitsja osavõtt Kohtukojas süüaluse kohtu alla andmise küsimuse lahendamisel. Eesti Ajutise Valitsuse poolt 20. jaan. 1919 antud seadusega kaotati ära Kohtupalati osavõtt süüaluse kohtu alla andmisest ning *ex-Vene* KKS §§ 529—541 tunnistati maksvusetuks. Ent KKS § 321 näeb ette, et süüdistusakt kuulub Kohtukojas läbivaatamisele süüaluse kaebusel, prokuröri poolt lõpetatud või peatatud asja läbivaatamine aga süüteost kannatanu kaebusel. *Ex-Vene* KKS järgi ei olnud advokaadil lubatud esineda Kohtupalatis selliste kaebuste lahendamisel süüaluse huvide kaitsjana, kuid siin on KKS vastupidisele seisukohale asunud ning § 324 põhjal võib suulise seletusega esineda kaebaja kas isiklikult või voliniku kaudu, kui ta on ilmunud, kuid tema mitteilmumine ei takista asja läbivaatamist.

See artikkel avab suured võimalused advokaadi tegevuse-

sele. Viimane võib siin oma oskusega kaebajale abiks olla, aidates kohtule selgitada neid põhiseid, mispärast kriminaaljälitamine süüaluse suhtes tuleks lõpetada, või kahjusaja kaebuse korral — et süüalune seaduslikule vastutusele võetaks. Tähtsam neist on süüaluse kaitse, sest ei ole mitte ükskõik, kas süütu inimene ekslikult kohtus süüpinki asetatakse, kus tema ülekohtuselt peaks nii palju hingepiina läbi elama ja kõlblalt kannatama, olgugi et kohus tema kohta lõpuks õigeksmõistva otsuse teeb. Ühtlasi jääks ära ka vaev, mis kohus sellistel juhustel asja sisulise arutamise peale peaks kulutama, ning samuti sellega seoses olevad kulud, mis riigi kanda tuleks võtta. See uuendus oli hädavajalik.

Nagu eespool tähendatud, on kaitsjal kui süüaluse volinikul eeluurimise staadiumis ainult õigus oma volitajaga seaduses ettenähtud tingimustel läbirääkimisi pidada ja temale juriidilist nõu anda, kuna aktides leiduva materjaliga tutvumise võimalus puudub temal täiel määral, prokuratuuri esindajal aga on alati õigus aktidega tutvuda. Minu arvates on siin seadus advokaadi kui kaitsja õigusi liiga piiranud. Kaitsjale oleks juba asja enese huvides tõelude selitamiseks tulnud lubada eeluurimisel saadud materjaliga tutvuda, vähemalt siis, kui kohtu-uurija eeluurimise lõpetatuks loeb ja akti sisu kaebealusele teatavaks teeb. Seega oleks kaebealusele võimalus antud tema voliniku kui asjatundliku isiku poolt vajaliseks tunnistatud tõenduste esitamiseks enne akti prokurörile saatmist, mille läbi võiks paljusidki puudusi ja arusaamatusi eeluurimise toimetusest kõrvaldada, enne kui asi kohtusse jõuab, ning seega lõpetataks põhjendamatud süüdistused enne kohut. Nüüd aga avaneb kaitsjal asja sisuga ja aktis leiduvate andmetega tutvumise võimalus alles pärast seda, kui eeluurimistoimetuse ühes süüdistusaktiga kohtusse on jõudnud (KKS § 358), ning kaitsja võib vahistatud süüalusega kellegi juuresolekuta läbirääkimisi pidada peale seda, kui ta kohtu poolt kaitsjaks on lubatud (KKS § 357).

Alles kohtulikult juurdlusel KKS § 428 alusel kasustavad prokuratuuri esindaja või erasüüdistaja ühelt poolt ning kohtualune ja ta kaitsja teiselt poolt võrdseid õigusi. Nii ühele kui teisele poolele kuulub õigus: 1) esitada tõendusi oma seletuste põhjendamiseks; 2) taandada seaduslikel põhjustel tunnistajaid ja asjatundjaid, eesistuja loal esitada neile küsimusi, vastu väita tunnistajate öeldistele ja paluda, et tunnista-

jad uuesti üle kuulataks üksteise juuresolekul või eraldi; 3) teha avaldusi ja anda seletusi iga toimingu kohta, mis kohtus tehakse; 4) ümber lükata vastaspoole väiteid ja kaalulusi.

Suurem on aga advokaadi tegevusväli eeluurimisel erasüüdistaja volinikuna. KKS § 97 järgi on lubatud erasüüdistajal ka oma voliniku kaudu eeluurimise kestel: 1) üles anda tunnistajaid ja esitada teisi tõendusi; 2) kohtu-uurija loal viibida eeluurimistoimingute juures ja esitada küsimusi süüalusele ja tunnistajale; 3) nõuda omal kulul ära kirju kõigist protokollidest ja määrustest. Järelikult on eeluurimisel erasüüdistaja volinikul peaaegu samad õigused, mis avaliku süüdistuse asjus prokuratuuri esindajal.

Kõik need ülaltähendatud laialdased õigused ja eesõigused, mis KKS järgi advokatuuri esindajatele kui erasüüdistajate, hagejate ja süüaluste volinikkudele on antud, panevad ka suuremad kohustused advokatuuri peale, eriti just seepärast, et kodanikkude huvide kaitse kriminaalkohus, nagu eespool tähendatud, on peaaegu täiel määral advokaatide kätte usaldatud.

Et oma kutse kõrgusel seista, peab iga vandeadvokaat ja tema abi olema kõigepealt Rooma juristi Quintilianuse poolt üles seatud nõuete kohaselt *vir bonus, diciendi peritus*, varustatud vajalikkude teadmistega ja tugeva autundega ja olema sõltumatu oma veendumustes.

Seni kuni advokatuur püsib nõutaval kõlblal tasemel, suudab tema ka oma kohustusi rahva ja riigi vastu täita. Advokatuur kui niisugune ei või aga koosneda riigiametnikkudest, vaid peab teotsema vabaelukutsena oma korporatsiooni kontrolli ja juhatuse all. Muutub advokatuur riigiametkonnaks, siis ei suuda tema enam oma kohustusi täita, nagu ajalugu seda teistes riikides on näidanud. Sest raske on ette kujutada olukorda, kus riigivõim süüdistajana prokuratuuri esindaja näol kodaniku vastu esineb, et seal sama riigivõimu esindaja kaitsejana suudab vajaliselt süüaluse huvisid kaitseda. Peab ju advokaat kaitsema kodanikku süüdistuse vastu, mis riigivõimu esindaja poolt tõstetud. Seda oma ülesannet suudab tema ainult vabaelukutselisena, riigivõimust sõltumata isikuna, täita oma parema arusaamise, veendumuse, oskuse ning tõekspidamiste järgi, toimides seejuures kehtivate seaduste nõuete ja eeskirjade kohaselt.

Kinnistusraamatusse kantud kinnisvara omandamise juriidilisest alusest.

I. Tjutrumov.

Kinnisvaral asuvate asjaõiguste kinnistamise süsteem teostati 1889. aastal, olles seega rakendamist leidnud ligikaudu 50 aastat. Võiks arvata, et kõik selle süsteemiga seoses olevad küsimused on pikaajalise praksisega juba rahuldavalt lahendatud, kui mitte kohtupraktises ei tõusetuks seoses selle süsteemi rakendamisega rida kahtlusi.

Kinnistu süsteemi olulisemaks ülesandeks on asjaõiguste kinnistamine kinnikuile ja iga vastava kinniku juriidilisest olukorrast täpsa ülevaate andmine. Kinnistusraamatute vajaliku täiuse ja usaldatavuse saavutamiseks oligi vaja neisse raamatuisse kantavaid õigusi siduda säärase juriidiliste järeldustega, mis põhjustaksid nende raamatute usutavust. Süsteemi aluseks on seepärast avalikkuse põhimõte, mis leiab väljendust esijoonel sissekande kohuslikkuses. Vastava sissekande kohuslikkuse tõttu kõik kinnisvaral asuvad asjaõigused tekivad, muutuvad ja lõpevad ainult vastavasisulise sissekande tegemisega kinnistusraamatusse. Heausuline kinnisvara omandaja on nõutava sissekande tegemisega kinnistusraamatusse täiesti kaitsitud kinnistussüsteemi põhialustega. Tähendatud põhimõtete rakendamise ülesandeks on seega heausulise tsiviilkaibe kaitsemine. Heausulised kolmandad isikud võivad seepärast kinnistusraamatute märkustele toetudes alati sooritada juriidilisi tehinguid kinnisvarade suhtes nende isikutega, kes on kinnistusraamatuis märgitud nende kinnisvarade omanikkudena.

Kinnistussüsteemi rakendamisega soovivad resultaatid saavutatakse seega, et asjaõiguse omandamisel lepingu alusel omandiõigus tekib alles lepingu alusel tehtava sissekande kinnistusraamatusse sissekandmise momendist. Vastav sissekanne ongi ainsaks tõeliseks tõenduseks kinnisvara juriidilise olukorra suhtes toimuvate muudatuste puhul. See printsiipiaalne seisukoht on täiel määral tunnustamist leidnud ka BES-s.

BES 799. ja 809. artikli ühisest mõttest järeldub, et

kinnisvarale omandiõiguse saavutamiseks on peale kinnisvara võõrandamise nõutav veel asja üleandmine ja omandi juriidilise aluse sissekandmine kinnistusraamatuisse. Samal seisukohal asus *ex-Vene Senat*¹ väites, et kuni omandi juriidilise aluse sissekandmiseni kinnistusraamatuisse ei kandu omandiõigus uuele omanikule üle. Omandiõigust kinnisvarale ei saavutata täies ulatuses ka kinniku ülekandmisega uuele omanikule. Otsustavat tähtsust omab siin omandiõiguse juriidilise aluse sissekandmine kinnistusraamatuisse. Seega on ka šeletatav, et BES järgi loetakse kinnisvara omanikuks ainult see isik, kes on omanikuna märgitud kinnistusraamatuis (BES art. 812). Vastavalt sellele põhimõttele kinnisvara omanik, kes ei ole sellisena märgitud kinnistusraamatuis, ei oma kolmandate isikute suhtes mingisuguseid õigusi ega saa teostada temale selle kinnisvara suhtes kuuluvaid õigusi ning peab tunnustama kõiki toiminguid, mida vastava kinnisvara suhtes sooritavad isikud, kes kinnistusraamatuis on märgitud selle kinnisvara omanikena (BES art. 813).

Ei saa olla seepärast mingit kahtlust, et asjaõiguste lepingulisel omandamisel tekivad omandiõigused alles omandiõiguse vastava juriidilise aluse sissekandmisega kinnistusraamatuisse. Erandlikult võivad asjaõigused kinnisvarade suhtes tekkida puhkudel, mil seadusnormide alusel pole nõutav omandiõiguse juriidilise aluse sissekandmine kinnistusraamatuisse, s. o. kui omandiõigus tekib enne vastava sissekande tegemist (BES art. 3004, märkus 2), näiteks pärimise teel (art. 2640), avaliku müügi teel (art. 3964) ja omandamisel aegunud valduse alusel (art. 855). Kuid ka säärastel puhkudel on vastavate õiguste omandajad kohustatud omandi juriidiliste aluste suhtes tegema sissekanded kinnistusraamatuisse. Selle nõude teostamises avaldubki kinnistusraamatute avalikkuse põhimõte, sest kuigi erandlikkudel juhtumitel omandiõiguse saavutamiseks pole nõutav omandiõiguse juriidilise aluse sissekandmine kinnistusraamatuisse, on vastava sissekande tegemine vajalik, kui kinnistu suhtes tahetakse teha mingit

¹ Tsiv. KD otsus nr. 81/94 Mieländeri asjas.

korraldust. Korraldusõigus kuulub ainult kinnistusraamatuis märgitud omanikule².

Kinnisvara omandamisel avalikul müügil hakkab ostja kasutama kinnisvarast saadavaid tulusid ostu-müügi kohtu poolt kinnitamise momendist, kuid omandi juriidilise aluse sissekandmiseni kinnistusraamatuisse puudub ostjal korraldusõigus selle kinnisvara kohta kolmandate isikute suhtes, näiteks puudub ostjal õigus rendilepingu lõpetamiseks.

Täiesti õigustatult väidab *ex-Vene* Tsiviilseadustiku redaktsioonikomisjon³, et omandiõiguse sissekandmine kinnistusraamatuisse ei tähista erilist omandamise moodust, vaid kujundab endast omandiõiguse kaitset kolmandate isikute vastu. Tähendatud kaitse põhineb kinnistusraamatute usaldatavusel ja sellel pole erilist tähtsust nende isikute suhtes, kellele omandi vahekord on kohustuslik ka ilma vastava sissekande tegemiseta kinnistusraamatuisse. Kolmandate isikute suhtes omavad aga kinnistusraamatuisse tehtud sissekandel olulist tähtsust, sest neile figureerivad kinnisvara omanikuna ainult kinnistusraamatuis märgitud isikud ja nende suhtes omab kohustuslikku tähtsust ainult see, mida sisaldab kinnistusraamat⁴.

Et kinnisvara omandamisel on nõutav nii asja üleandmine (BES art. 808) kui ka kinnistamine (art. 809), siis tõusetub küsimus, milline on kinnisvara valdaja juriidiline olukord, kes on asunud kinnisvara valdamisele, kuid pole suutnud seda kinnisvara veel enda nimele kinnistada? Säärasele omanikule kuulub valdusõigus ja ka valdushagi, puudub aga õigus vindikatsioonihagi esitamiseks kohtule. Samane olukord isikuga, kes kinnisvara ostab avalikul müügil. Säärasel ostjal on õigus otsekohe asuda ostetud kinnisvara valdamisele⁵ ja taotella kohtu täitelehe väljaandmist, et sundida eelmist omanikku kinnisvara üle andma avalikul müügil ostjale⁶. Siinjuures peab aga meeles pidama, et kinnisvara omandamisel pole olulist tähtsust kohtulikult valdusse

² Tsiv. KD otsused nr. 5206/1905 ja nr. 6801/1907.

³ Vt. Graždanskoje uloženiye pod redaktsijej I. Tjutrumova, I, lk. 784.

⁴ Vt. Zwingmann, VI, nr. 982 jt.

⁵ Senati otsus nr. 83/98.

⁶ Vt. Peterburi Kohtupalati otsus nr. 21/92 Tiesenhauseni asjas.

asetamisel (BES art. 814), seda enam, et 1912. a. 15. juuni seaduse järgi valdusse asetamine tähistab vaid kinnisvara faktilist üleandmist uuele omanikule analoogiliselt kohtuotsuse täitmisega vastavalt omandaja soovile⁷. Peale selle peab teadma, et BES-le, milles on tugevat arendamist leidnud hüpoteegisüsteem, on valdusse asetamine TKS mõttes täiesti tundmata, sest BES järgi on omandiõigus ka kolmandate isikute suhtes kehtiv ainult omandiõiguse juriidilise aluse kinnistusraamatuisse kandmise momendist (art. 809) ja valdusse asetamisel kui täiendaval toimingul ei saa olla paika (art. 814).

Säärastel tingimustel ei või ka kinnisvara omandaja, kes selle ostnud avalikul müügil, selle kinnisvara suhtes teha korraldusi enne omandiõiguse juriidilise aluse sissekandmist kinnistusraamatuisse ja seda ka siis mitte, kui ta on asunud selle kinnisvara valdamisele, sest BES art. 812 järgi peetakse kinnisvara omanikuks ainult seda isikut, kes sellisena märgitud kinnistusraamatuis. Vastavalt sellele sisaldab mainitud seadusartikkel kolmandatele isikutele kohustuslikku normi, keda tuleb lugeda teatava kinnisvara omanikuks⁸. Ehkki oma õiguste mittekinnistamine teatavale kinnisvarale (BES art. 3002) veel ei tähista vastavate õiguste omandamise tehingut ja seega ka mitte BES art. 3004 märk. 2 mainitud õigust, lükkab see siiski edasi asjaõiguste teostamise võimaluse selle kinnisvara suhtes (BES art. 3014). Vastavalt *ex-Vene* Senati seletusele ja BES art. 3015 täpsale mõttele on avaliku müügi korras kinnisvara omandaja kohustatud oma õigusi hüpoteegi korras kinnistama ja seda just kolmandate heausuliste isikute huvides. Seda nõuab ka BES järgi kehtiv kinnisvaradel asuvate asjaõiguste registreerimise hüpoteeksüsteem, et võimaldada täpsat ülevaadet teatava kinnisvara suhtes ja usaldatavust omandatavate õiguste hulga ja loomuse suhtes. Sellelt seisukohalt on ka arusaadav, kui uuem seadusandlus, eriti Šveitsi tsiviilseadustik, sisaldab norme, mille järgi kinnisvara omandamisel vallutamise, pärimise, sundvõõrandamise, nõudmise ja

⁷ BES art. 1426, 1426¹ ja TKS art. 1433¹—1433⁴ 1912. a. 15. juuni seaduse redaktsioonis.

⁸ Vt. Senati määrus nr. 206/98.

kohtuotsuse teel omandaja muutub omanikuks ka enne vastava õiguse sissekandmist kinnistusraamatusse, kuid ta ei saa selle kinnisvara suhtes teha korraldusi kinnistusraamatutes, kuni pole sisse kantud tema omandiõiguse juriidiline alus⁹.

Kohtulikust hüpoteegist.

W. Kaznelson.

Kohtulikust hüpoteegist, mis on kantud kinnistusraamatusse pärast kinnisvara müüki avalikul enampakkumisel, kuid enne seda, kui kinnistusraamatuisse on märgitud kohtu määrus selle kinnisvara kinnistamise kohta ostja nimele.

2./16. oktoobril 1934 Riigikohus arutas Pärnu maksuinspektori kaebust Kohtupalati otsuse peale Karl Laussen'i kinnisvara müügist saadud raha jagamise asjas.

Asjaolud selles protsessis on järgmised:

1) 9. detsembril 1929 tehti kinnikute registrisse märke Laussen'i maksuvõla kindlustuseks riigikassale.

2) 11. juulil 1930 tehti samasugune märke Laussen'i võla kindlustuseks Eesti Pangale.

3) 18. septembril 1930 Laussen'i kinnisvara müüdi avalikul enampakkumisel.

4) 18. detsembril 1930 Eesti Panga nõudmisel kindlustusmärkme asemele 11-ndast juulist 1930 kanti kinnistusraamatuisse kohtulik hüpoteek.

5) 23./24. jaanuaril 1931 rahukogu tegi määruse kinnistada Laussen'i kinnisvara ostja nimele, kes oli pakkunud oksjonil kõrgeima hinna.

6) 22. detsembril 1931 (11 kuud pärast kohtu määrust Laussen'i kinnisvara kinnistamise kohta ostja nimele) riigikassa nõudmisel kanti kinnistusraamatuisse kohtulik hüpoteek kindlustusmärkme asemele 9. detsembrist 1929.

7) 18. märtsil 1932, peaaegu 14 kuud pärast kohtu määrust kinnisvara kinnistamise kohta, see määrus kanti kinnistusraamatuisse.

Laussen'i kinnisvara müügist saadud raha jagamisel rahukogu tunnistas, et riigikassal on eelis-pandiõigus selle

⁹ Šveitsi Tsiviilseadustik art. 656.

raha peale võrreldes Eesti Pangaga, sellepärast et kindlustusmärke kinnistusraamatuis Riigikassa kasuks oli tehtud varem, kui samasugune märged Eesti Panga kasuks.

Mis aga puutub asjaolusse, et Eesti Panga kohtulik hüpoteek oli ingrosseeritud enne rahukogu määrust kinnisvara kinnistamise kohta oksjonilt ostja nimele, riigikassa kohtulik hüpoteek aga oli ingrosseeritud alles pärast seda rahukogu määrust, siis see asjaolu tunnistati I instantsis mitteoluliseks.

Kohtupalat, arutanud seda asja Eesti Panga kaebusel, tühistas rahukogu otsuse ja tunnistas, et pärast avalikul enampakkumisel omandatud kinnisvara kinnistamise määrust ei saa kanda kohtulikku hüpoteeki kindlustusmärkme asemele, mis on tehtud enne oksjonit. Maksuinspektori kaebusel Riigikohus tühistas selle Kohtupalati otsuse. Riigikohus tunnistas, et kinnistusraamatuisse võib kanda kohtulikke hüpoteeke kindlustusmärkmete asemele küll pärast kohtumääruse tegemist müüdü kinnisvara kinnistamise kohta, kuid enne selle määruse kandmist kinnistusraamatuisse, sest vastavalt Not.-seadustiku § 317-le märkmed kättenõude pööramise kohta kinnisvarale (§ 316 p. 2) „takistavad igasuguste kinnisvara omaniku poolt vabatahtlikult selle kinnisvara peale määratud õiguste kinnistamist“ ja, järelikult, ei takista mitte vabatahtlikkude õiguste, s. o. kohtulikkude hüpoteekide kinnistamist sellele kinnisvarale. Selle Riigikohtu arvamusega on raske nõustuda.

Riigikohtu kaalutlused satuvad, võiks öelda, märgist mööda. Sest vaidlusküsimus ei seisnud sugugi mitte selles, kas võib ingrosseerida kohtulikku hüpoteeki pärast märged kättenõudmise pööramisest kinnisvarale. See küsimus ei ärata kahtlusi ja ta lahendatakse jaatavas mõttes. Not.-seadustiku § 317 tekstiga.

Vaidlusküsimus käesolevas asjas seisis selles, kas võib ingrosseerida kohtulikku hüpoteeki võlgniku kinnisvarale pärast kohtu määrust selle kinnisvara ülemineku kinnistamise kohta uue oksjonilt omandaja nimele, kes pole võlgnikuks selle hüpoteegi järgi? Not.-seadustiku § 317, mida tsiteerib Riigikohus, ei anna vastust sellele küsimusele ega puudutagi üldse seda momenti. Vastuse sellele küsimusele annavad BES § 3967 ja TKS § 1874 p. 1. Riigikohus ei maininudki oma otsuse neid seaduseparagraafe,

ja ometi võib ja peab lahendama selle küsimuse ainult nende seaduste alusel.

BES § 3967 määrab: „pärast äritingimuste täitmist selle poolt, kes pakkus kõrgeima hinna, lõpevad kõik müüdü kinnisvaral lasuvad pandiõigused ja hüpoteegid, mida ostja enda peale üle ei kannab“.

TKS § 1874 on öeldud: „Ringkonnakohus teeb määruse varanduse kinnistamise kohta ostja nimele, samuti ka..... p. 1 kõigi selle kinnisvara peale kinnistusraamatusse kantud võlakohustuste kustutamise kohta, milledest ostja ei ole teatanud, et ta nad enda peale võtab.“ Selgitades seda seadust, *ex-Vene* Senat 1910. a. oma otsuses nr. 111 väidab: „Avaliku enampakkumisega likvideeritakse kõik vahekorrad, mis puutusid müüdü kinnisvarasse enne müüki.“ Järelikult, avaliku enampakkumisega likvideeritakse ka kõik kindlustusmärkmeh, ja seepärast nad ei või juba enam olla aluseks õigusele kohtulikkude hüpoteekide sissekandmiseks nende asemele.

Avaliku enampakkumise ja kinnisvara kinnistamise kinnitamise momendist alates, kinnisvara lakkas olemast selle omand, kelle võla eest ta müüdi, ja sellest momendist peale ei tohi koormata seda kinnisvara tema võlgadega. Ei saa väita, nagu ei oleks kohtuliku hüpoteegi kandmine kinnistusraamatusse vana märkme asemele kinnisvara uueks koormamiseks, nagu oleks see vaid vana märkme vana koormise metamorfosis; sest nagu õieti on tähendatud Senati otsuses nr. 2 1907. aastast: „Märge ei loo veel pandiõigust vara peale, vaid säilitab ainult kindlustatud õigusele vanemuse, märkme tegemise ajast arvates.“

Sedasama kinnitab ka Bašmakov oma raamatus „Osnovnõja natšala ipotetšnago prava“. Seal ta kirjutab: „Märge on seda laadi sissekanne, mis ei kanta läbi kinnistuspäevikust, ei lisata kinnistusraamatu juurde ega loo kinnistust“ (11. loeng, vaata ka 14. loeng).

Kindlustusmärge — see pole loode (embrüo), millest areneb hüpoteek. Kindlustusmärge — see on tühi koht, mis reserveeritud hüpoteegi jaoks, kui selline tekib. Sellesse tühja, reserveeritud kohta sisselükatud kohtuliku hüpoteegi vanemus on ebaloomulik vanemus. See on vanemus mitte sündimisaja järgi, vaid seisukoha järgi maailmas, vanemus, mis kunstlikult loodud seadusega, eesõigustatud vane-

mus. Pandiõigusi, mis põhinevad 1931. a. tehtud kohtuotsusel, ei saa lugeda 1929. a. tekkinuks ainult sellepärast, et 1929. a. reserveeriti selle hüpoteegi jaoks koht. Tuleb tunnistada, et selline kohtulik hüpoteek sündis, tekkis 1931. a. Ja kui sel ajal kinnisvara on juba uue ostja käes, siis tuleb tunnistada, et sellise hüpoteegi tekkimisel ei ole juriidilist mõju, kuigi koht selle hüpoteegi jaoks oli varem valmis.

Harilikult kõneldakse „märkme muundumisest hüpoteegiks“, kuid see on võhiklik, mitte aga juriidiline väljendusviis, sest kordame: märke ei muundu hüpoteegiks, märke ainult reserveerib koha hüpoteegile. Seda väga tähtsat asjaolu ei arvestanud Riigikohus käesoleva asja otsustamisel. Riigikohus segas ära kaks momenti: pandiõiguse tekkimise aja ja selle õiguse vanemuse. Käesolevas asjas evib otsustavat tähtsust pandiõiguse tekkimise aeg; sest hilinenud hüpoteegi tekkimine pärast toimunud kinnisvara oksjonit ja selle kinnistamist ei ole lubatud, sõltumatult sellest, kas oli sellise hüpoteegi jaoks reserveeritud koht või ei olnud.

Nii lahendub meie arvates käesolev küsimus materiaalse õiguse vaatekohalt.

Kuid protsessuaalselt, tehniliselt vaatekohalt võib tekkida raskusi. Asi on selles, et kohtu määrust kinnisvara kinnistamise kohta oksjonilt ostja nimele ei teatata kinnistusametile viivitamatult. Sageli, ja isegi enamasti, edasikae-buse tõttu või teistel põhjustel, kohtu määrus jõuab kinnistusametisse alles pikema aja järel, nagu oli käesoleval juh-tumil. Ja kui selle ajavahemiku kestel saabub kinnistusame-tisse taotlus kohtuliku hüpoteegi sissekandmise kohta kind-lustusmärkme asemele, siis kinnistusameti ülemal ei ole sea-duslikku alust sellise taotluse tagasilükkamiseks. See taot-lus kuulub rahuldamisele, kohtulik hüpoteek tuleb kinnitada ja kanda kinnistusraamatuisse.

Seepärast tekib küsimus, milline jõud ja tähendus on siis sellisel hüpoteegil ja kuidas tuleb temaga toimida, kui hiljem selgub, et hüpoteek on kantud kinnistusraamatuisse alles pärast avalikku enampakkumist, mis lõppes müüdud kinnisvara kinnistamisega ostja nimele?

Meie arvates see küsimus tuleb lahendada reegli järgi: *quod ab initio vitiosum erat non potest tractu temporis con-valescere*. Kui selgus, et kohtulik hüpoteek on kinnistatud

kinnisvarale, mis ingrossatsiooni silmapilgul enam võlgnikule ei kuulunud, siis tuleb juhinduda BES § 3016-ga, mille järgi „tehingu seesmisi puudusi korroboratsioon. (ingrossatsioon) ei kõrvalda, ja akt, mis on kehtetu oma sisult, ei omanda ingrossatsiooniga mingit jõudu“.

Seepärast ei omanda ingrossatsiooniga jõudu kohtulik hüpoteek, mis on kinnistatud kinnisvarale, mis vormiliselt kinnistusraamatute järgi küll seisab võlgniku nimel, kuid tegelikult on juba läinud üle oksjonilt ostja omandiks. Kui kinnistusamet ei saa sel juhtumil toimida vastavalt Not.-seadustiku § 368-le, s. o. „sõltumata hagist või kaebusest huvitatud isikute poolt, asuda vea parandamisele uue määruse abil“, siis ta võib ja on kohustatud lihtsalt ignoreerima selliseid hüpoteeke kui seadusjõudu mitte evivaid.

Nimelt nii soovitabki toimida Saksa hüpoteegiõiguse parim tundja G üthe, kes oma kahekõitelise teose „Grundbuchordnung“ I köites lk. 1920 kirjutab: „Zu den erloschenen Rechten gehören allerdings nicht die nach erfolgtem Zuschlag auf Grund der Bewilligung des bisherigen Eigentümers oder auf Grund einer Zwangsvollstreckung gegen ihn eingetragen sind. Diese Rechte sind überhaupt nicht entstanden.“

Hüpoteekidele, mis on ingrosseeritud pärast toimunud enampakkumist ja kohtu määrust kinnisvara kinnistamise kohta, kinnistusamet peab vaatama kui „nicht entstandenes Recht“ ega pea kandma üle õigusi sellise hüpoteegi järgi uue omaniku peale.

Arutatavas Riigikohtu otsuses peitub rohkesti hädaohtlikkude tagajärgede võimalusi. Seni kui jutt on ainult vaidlusest võlgniku, müüdü kinnisvara endise omaniku, kreditoride vahel, eelisõigusest müügist saadud raha peale, need tagajärjed ei ole nii olulised. Kuid küsimus muutub palju keerulisemaks, kui enampakkumisest saadud raha ei kata võlga sellise kohtuliku hüpoteegi järgi. Sellisel juhtumil, kui lugeda see hüpoteek seadusjõudu evivaks, nagu seda teeb Riigikohus, siis ta jääb koormiseks kinnisvarale, mis on läinud üle avalikul enampakkumisel ostjale, ja viimane, täiesti ootamatult enda jaoks, muutub võlgnikuks selle pantkirja järgi, avaliku müügi tingimuste vastaselt. On tõsi, et TKS § 1874 järgi ja eriti BES § 3967 järgi, nagu ülal tähendatud, kohus, kinnitades kinnisvara avalikult oksjonilt

ostjale, ühes sellega teeb määruse kõigi, selle kinnisvara peale kinnistusraamatusse kantud võlakohustuste kustutamise kohta, järelikult kustub ka selline hilinenud kohtulik hüpoteek. Kuid viimase pidaja võib väita selle vastu, et kohtuotsusega kustutatakse ainult need hüpoteegid, mis olesid kohtuotsuse silmapilgul, mida kohus pidas silmas, ja mis, vastuvõetud tegeluse järgi, kohus loendab konkreetselt oma määruhes. Kuid need kohtumäärused, ütlevad nad, ei või levida kohtulikkude hüpoteekide peale, mis kohtumääruse tegemise silmapilgul kohtul veel teada ei olnud, mis tekkisid ja kanti kinnistusraamatuisse pärast kinnistu kinnistamist uuele omandajale. Kui aga tunnustatakse, et sellistel kohtulikkudel hüpoteekidel on seadusjõud, siis ei saa lugeda neid kustutatuiks kohtumäärusega kinnisvara kinnistamise kohta, mis toimus enne selle pantkirja ingrossatsiooni, ja viimane, kui ta ei kustutata müügist saadud summa, peab jääma asikoormiseks müüdüd kinnisvarale. Kuid selline olukord on täiesti lubamatu, ta õõnestab avaliku enampakkumise tähendust, ta on vastuolus konsensuaalsuse põhimõttega ostu-müügi lepingus, ta võib peletada ostjaid avalikust müügist osavõtust, et vältida sääraseid üllatusi.

Riigikohtu otsus nähtavasti pidas silmas ainult võlgniku kreditoride kollisiooni kinnisvara müügist saadud raha jagamises, kuid jättis tähele panemata võimaliku kollisiooni sellise kohtuliku hüpoteegi suhtes kreditoride ja müüdüd kinnisvara uue omaniku vahel. Meile näib, et nimelt see minetus ongi põhjustanud arutatava otsuse puudused. Vastavalt ülalesitatule meie arvaksime õigemaks tunnustada, et kohtulikud hüpoteegid, mis kantud sisse pärast kinnisvara enampakkumise kiinnitamist, mis enampakkumise tulemusena kinnisvara on kinnistatud ostja nimele, ei evi jõudu *ab initio* kui hüpoteegid, mis tehtud varandusele, mis ingrossatsiooni silmapilgul enam ei kuulunud võlgnikule selle pantkirja järgi. See järeldus on täies kokkukõlas seni Eestis kehtinud kohtutegelusega ja Läti praegukehtiva kohtutegelusega.

Arutlusi.

Avalikul enampakkumisel omandatud õiguste loovutamisest.

Leonid Kaart.

Avalikul enampakkumisel omandatud õiguste loovutamine enne kinnistu kinnistamist kõrgema hinna pakkunu nimele.

Avalikul enampakkumisel omandatud õiguste loovutamine enne kinnistu kinnistamist kõrgema hinna pakkunu nimele võib olla kaheksagune:

1) kõrgema hinna pakkunu loovutab¹ avalikul enampakkumisel omandatud õigused enne avaliku enampakkumise kinnitamise otsuse seadusjõusse astumist² ja

2) kõrgema hinna pakkunu võõrandab avalikul enampakkumisel omandatud kinnistu pärast avaliku enampakkumise kinnitamise otsuse seadusjõusse astumist.

Meie praksises kuni viimase ajani ei tehtud vahet nende kahe juhtumi vahel; õigusi avalikul enampakkumisel ostetava kinnistu suhtes võis loovutada nii enne kui ka pärast avaliku enampakkumise kinnitamise otsuse seadusjõusse astumist. Seejuures kinnistuslõivu ei nõutud, sest kinnistuslõivu võetakse omandiõiguse ülemineku pealt³. Õiguste loovutamises aga omandiõiguse üleminekut ei nähtud. Viimasel ajal on aga meie praksis muutunud, asudes seisukohale, et pärast kinnistu avaliku enampakkumise kinnitamise otsuse seadusjõusse astumist ei ole võimalik loovutada avalikul enampakkumisel omandatud õigusi, vaid on võimalik kinnistu võõrandamine, kusjuures on tegemist omandiõiguse üleminekuga ja seepärast selline tehing kuulub kinnistuslõivu alla.

Et selgusele jõuda küsimuses, kas viimane seisukoht on õige, peame kindlaks tegema, millal läheb üle kõrgema hinna pakkunule omandiõigus avalikul enampakkumisel müüdava kinnistu suhtes, sest enne omandiõiguse üleminekut on tegemist õiguste loovutamise, pärast seda aga kinnistu võõrandamisega.

¹ Vrd. BES § 3461.

² Vrd. TKS § 1164.

³ Vrd. Kinn. l. sead. § 235 (VSK V k. 1914).

Selle küsimuse lahendamisel esineb kaks vaadet:

1) omandiõiguse ülemineku momendiks on avalikul enampakkumisel ostetava kinnistu kinnistamine kõrgema hinna pakkunu nimele, ja

2) omandiõiguse ülemineku momendiks on avaliku enampakkumise kinnitamise otsuse seadusjõusse astumine.

Terve rida BES paragraafe käsitleb omandiõiguse ülemineku küsimust ja väljendab järgmisi seisukohti.

Lihtne üleandmine ei anna veel kinnistu omandajale täielikku omandiõigust; omandiõigus tekib ainult juriidilise aluse ja sellel alusel tehtud aktide sissekandmise määrusega vastava ametkonna poolt selleks sisseseatud avalikesse kohturaamatuisse (maa-, kinnistus-, korroboratsiooni- ehk hüpoteegiraamatud)⁴. Kinnistu omanikuks on see, kes on sellisena märgitud vastavais kinnistusraamatuis⁵. Kuni kinnistamiseni kinnistu omandajal ei ole mingisuguseid õigusi kolmandate isikute suhtes⁶, seega ei ole temal ka omandiõigust, sest omandiõiguseks nimetatakse täielikku valdusõigust, s. o. õigust vallata ja kasustada, saada kasu ja teha korraldusi ja nõuda tagasi teiste valduselt selleks ette nähtud korras⁷. Kuid tehingu mittekinnistamine⁸ iseenesest ei võta tehingult ära tema jõudu, vaid ainult lükkab edasi omandaja omandiõiguse kasutamise õiguse. Kuni kinnistamiseni kuulub omandajale ainult nõudeõigus võõrandaja vastu, mitte aga asjaõiguslik nõue kinnistu valdaja vastu⁹.

Kuid toodud paragraafides väljendatud põhimõttest, et omandiõigus läheb üle kinnistamisega, on erandeid.

Nimelt näeb ette BES § 3004, et korroboratsioon on tarvilik kõigil neil juhtumel, mil tehinguga omandatakse õigusi kinnistu suhtes. Kuid selle paragraafi teine märkus räägib, et asjaõigused, mis on tekkinud seaduse alusel, on kehtivad ka ilma sissekandmiseta avalikesse raamatuisse.

Seaduse alusel omandatakse õigusi peamiselt seadusliku pärimise¹⁰, igamisvalduse¹¹ ja avaliku enampakkumise¹² teel.

BES § 869 näeb ette, et omaniku surmaga omandi-

⁴ BES § 809.

⁵ BES § 812.

⁶ BES § 813.

⁷ BES § 707.

⁸ BES § 3002.

⁹ BES § 3014.

¹⁰ BES § 1703.

¹¹ BES § 821.

¹² BES § 3944.

õigus lõpeb surnud isiku suhtes, kuid läheb üle tema pärijatele. Sama on rakendatav ka juhtumeil, mil omanik on mõistetud kriminaalkaristusele, mis on seotud omandiõiguse kaotamisega, kuid ilma varanduse konfiskeerimiseta.

Omandiõiguse üleminekut igamisvalduse alusel käsitleb BES § 855 järgmiselt: kui keegi valdab 10 aasta jooksul kinnistut, mis ei ole tema nimele kinnistatud tingimustel, mis on ette kirjutatud kinnistu omandamiseks igamisvalduse põhjal¹³, siis tunnistatakse teda kinnistu omandanuks igamisvalduse põhjal ja tal on mitte ainult õigus, vaid ka kohus nõuda omandamise sissekandmist kohturaamatuisse tema nimele.

Enampakkumisel ostetud kinnistu omandiõiguse üleminekut käsitleb BES § 3964, mis näeb ette, et enampakkumise kinnitamisega riisiko läheb üle kõrgema hinna pakkunule, samast ajast saab viimane ka kõik kasud. Enampakkumise kinnitamise all arvatavasti tuleb mõelda kinnitamisotsuse seadusjõusse astumist, sest enne seadusjõusse astumist ei ole enampakkumise kinnitamise otsusel tähtsust.

Toodud paragraafest nähtub, et BES § 809 väljendatud reeglist, et omandiõiguse üleminekuks on tarvilik kinnistamine, on erandeid seaduse alusel tekkinud õiguste suhtes.

Omandiõiguse ülemineku küsimust on kaalutud ka seadusandlikes motiives. Nii *ex-Vene* Tsiviilseadustiku eelnõu motiivist § 96 juurde nähtub, et omandiõiguse omandamiseks kinnistusraamatuisse sissekandmine on tarvilik vaid kinnistu vabatahtliku võõrandamise juhtumeil¹⁴; muil juhtumeil aga, näit. pärimisel¹⁵, kinnistu avaliku müügi korral¹⁶, omandamisel igamisvalduse põhjal¹⁷, omandiõigus tekib ilma uue omaniku sissekandmiseta kinnistusraamatuisse. Selline erinevus lepingulise ja mittelepingulise omandiõiguse tekkimise juures on seletatav võimatusega ühtlustada omandiõiguse omandamise ja kinnistusraamatuisse sissekandmise momente.

Kinnistusasjade ajamise ajutiste reeglite § 3 motiives¹⁸ on väljendatud seisukoht, et omandiõiguse omandamiseks on

¹³ BES §§ 821—853.

¹⁴ BES §§ 809, 2735, 3004 ja 4472.

¹⁵ BES § 2640, Not. sead. § 304 märkus 1 ja TKS § 2023.

¹⁶ BES § 3964, TKS §§ 1874, 1875.

¹⁷ BES § 855.

¹⁸ Lk. 322.

tarvilik sissekandmine avalikesse raamatuisse ainult nende õiguste suhtes, millede aluseks on juriidilised tehingud. Kõik seaduse alusel tekkinud õigused aga omavad asjaõiguste jõudu ka kinnistamiseta. Erandiks sellest reeglist on BES § 810, mis nõuab Liivimaa õiguse järgi ka selliste muutuste sissekandmist, mis võivad tekkida omaniku muutumisel seadusliku pärimise teel.

Ka praksises on korduvalt puudutatud kinnistamise tarviduse küsimust omandiõiguse ülemineku puhul.

Omandiõiguse ülemineku aja küsimust avalikul enam-pakkumisel müüdud kinnistu suhtes käsitleb Vene Senati tsiviilkassatsiooni departemang otsustes nr. 1895/40, 1899/42 ja 1904/37. Viimases seletatakse, et Senat terves reas otsustes¹⁹ on väljendanud seisukohta, et kinnistu müügi korral avaliku enam-pakkumise teel omandiõigus läheb ostjale üle avaliku enam-pakkumise päevast, kuid ainult juhtumil, kui enam-pakkumine on kinnitatud vastava kohtu poolt; kuni selle määruseni ostja ei muutu ostetud kinnistu omanikuks; teda loetakse selliseks avaliku enam-pakkumise päevast vaid siis, kui järgneb TKS § 1164 ette nähtud kinnitamise määrus; omandiõigus läheb ostjale üle enam-pakkumise alusel, kuid lõplikult tunnistatakse sundmüük toimunuks alles pärast tema poolt terve ostuhinna tasumist ja müügingimuste täitmist. Nii peab tunnustama, et kuni kinnistu müügi kinnitamiseni ei ole omandiõiguse üleminekut. Ostuhinna tasumine on edasilükkavaks tingimuseks: kõrgema hinna pakkuja omandab kinnistu edasilükkava tingimusega, milleks on kõrgema pakutud hinna tasumine ja teiste tingimuste täitmine. Nende tingimuste täitmisel loetakse omandiõigus ühes kõigi tagajärgedega üleläänuks, vastasel korral aga tunnistatakse avalik enam-pakkumine mittekordaläänuks. Kui aga ei ole omandiõiguse üleminekut ostjale kuni ostuhinna täieliku tasumiseni ega ole kinnistu kinnistamist kohtu poolt ostja nimele, siis ei ole ka kahekordset omandiõiguse üleminekut juhtumil, kui avalikul enam-pakkumisel kõrgema hinna pakkuja loovutab kolmandale isikule avalikul enam-pakkumisel omandatud õigused kuni avaliku enam-pakkumise kinnitamiseni, s. o. kuni omandiõiguse temale üleminekuni, siis aga kolmas isik, kellele õigused loovutatud, kinnistab kinnistu omale nimele. Sel

¹⁹ 1878/282, 1881/40, 1895/40, 1896/42, 1899/42 jt.

juhtumil on tegemist vaid ühekordse omandiõiguse ülemine- kuga endiselt omanikult (võlgnikult) kolmandale isikule, kel- lele kõrgema hinna pakkunu loovutas oma õigused, ja ainult see üleminek üksi kuulub kinnistuselõivu alla.

Sellest senati seletusest võib järeldada, et peale avaliku enam-pakkumise kinnitamist ei või enam olla õiguste loovu- tamist kolmandale isikule, vaid on omandiõiguse üleminek, mis käib kinnistuselõivu alla, olgugi et omandiõiguse võõran- daja on ise ka juba enne avalikku enam-pakkumise kinnita- mist kinnistuselõivu tasunud.

Senati ülaltoodud otsus oli tehtud Visla-äärse kuber- mangu suhtes, kuid nagu Vene Senat oma resolutsioonis 17. maist 1910 nr. 1964 Ira asjas seletas, on toodud seletus rakendatav ka Baltimaade kohta sellepärast, et a) BES-s ei ole keeldu, mis vastaks VSK X k. § 1509-le, b) BES § 3968 on ükskõikne selle küsimuse suhtes ja BES §§ 2919, 3467, 3831, 3833, 3859, 3860 ja 3030 olemasolul ei ole põhjust pöörduda üldriikliku õiguse autentilise seletuse juurde, ja d) BES §§ 3468 ja 3469, mis keelavad teatavil tingimusil õiguste loovutamist, sellist juhtumit ette ei näe.

Mis puutub meie senisesse praksisesse, siis ei olnud meil tundmatud erandid BES § 809-st omandiõiguse üleminekul igamisvalduse ja pärimise kordadel.

Nii näiteks seletas Riigikohus oma otsuses 14. I 1926 nr. 56 Jaan Nurk'i nõudes Karl Hausberg'i vastu, et üldreeglist, mille järgi enne kinnistusraamatuisse sissekandmist kinnistu omandajal ei ole mingisuguseid õigusi kolmandate isikute suhtes, on erand tehtud BES § 855, mis paragraafi järgi tunnistatakse kinnistu omanikuks igamisvalduse alusel isik, kes 10 aasta jooksul on vallanud BES §§ 821—853 ettenähtud tingimusil tema nimele kinnistamata kinnistut.

Samuti ei ole meie praksises tundmatu omandiõiguse üleminek pärimise teel, ilma et oleks tingimata tarvilik kinnistusraamatuisse sissekandmine.

Kuid omandiõiguse ülemineku momendiks avalikul enam- pakkumisel müüdüd kinnistu suhtes meie endises praksises loeti BES § 809 nimetatud kinnistamise momenti. Selline seisukoht ei ole kokkukõlas BES § 3004 märkusega 2. Et aga BES § 809 on üldsisuline, BES § 3004 märkus 2 aga üksikasjalisem, siis arvan, et mainitud märkuses sisalduvaid norme tuleb võtta eranditena BES § 809-st.

Ülaltoodut kokku võttes jõuame seisukohale, et enne kinnistu avaliku enampakkumise kinnitamise otsuse seadusjõusse astumist on võimalik loovutada avalikul enampakkumisel omandatud õigusi, kusjuures ei ole omandiõiguse üleminekut ja seepärast loovutamine kinnistuslõivu alla ei käi. Pärast kinnistu avaliku enampakkumise kinnitamise otsuse seadusjõusse astumist ei ole võimalik loovutada avalikul enampakkumisel omandatud õigusi, vaid on võimalik kinnistu võõrandamine, kusjuures on tegemist omandiõiguse üleminekinga, ja seepärast selline tehing kuulub kinnistuslõivu alla.

Riigikogu tegelus.

Riigikogu 1935. a. jaanuari-, veebruari- ja märtsikuu tegeluse ülevaade.

Jaanuar 1935.

Jaanuarikuul esitas Riigivanem Riigikogule dekreedina kehtima pandud järgmised seaduseelnõud: 1) Eraõppeasutuste seaduse muutmise seaduse eelnõu; 2) Maatulunduskapitali seaduse muutmise ja täiendamise seaduse eelnõu; 3) Gümnaasiumide seaduse muutmise seaduse eelnõu; 4) Põllumajanduse võlgade ümberlaenustamise ja pikendamise seaduse eelnõu.

Ülaltähendatud seaduseelnõud ei ole Riigikogu juhatuse poolt komisjonidesse määratud.

Veebruar 1935.

Veebruarikuul esitati Riigikogule Riigivanema poolt dekreedina kehtima pandud järgmised seaduseelnõud, mis määrati:

Üldkomisjoni: 1) Eesti ja Ameerika Ühendriikide vahel 8. nov. 1923 sõlmitud kurjategijate väljaandmise lepingu lisalepingu kinnitamise seaduse eelnõu; 2) Elatusvahendite seaduse eelnõu; 3) Riiklikule korrale ja avalikule julgeolekule ohtlikkude isikute kinnipidamise seaduse eelnõu; 4) Krediitasutiste seaduse muutmise seaduse eelnõu; 5) Uue Nuhtlusseaduse muutmise ja täiendamise seaduse eelnõu; 6) Kiriku, koguduse, usuühingute liidu ja liitu kuuluva usuühingu liikmemaksu sundtäitekorras sissenõudmise seaduse eelnõu; 7) Omavalitsustesse puutuvate seaduste muutmise ja täiendamise seaduse eelnõu; 8) Äriettevõtete raamatupidamise keeleseaduse eelnõu; 9) Krediitasutiste seaduse elluviimise seaduse § 14 muutmise seaduse eelnõu; 10) Kirikute ja usuühingute seaduse eelnõu.

Rahaasjanduse komisjoni: 11) Põllumajanduse võlgade

ümberlaenustamise ja pikendamise seaduse eelnõu; 12) Tapaloomade pealt võetava riigimaksu seaduse eelnõu; 13) Maatulunduskapitali seaduse muutmise ja täiendamise seaduse eelnõu; 14) Tolliseadustiku § 397 muutmise seaduse eelnõu; 15) Riigiasutuste koosseisude ja riigiteenijate palkade seaduse muutmise seaduse eelnõu.

Sotsiaalkomisjoni: 16) Tööstusliku töö seaduse muutmise ja täiendamise seaduse eelnõu; 17) Pühade ja puhkepäevade seaduse eelnõu; 18) Tööstusliku töö seaduse § 266 muutmise seaduse eelnõu; 19) Tööstustöölise palgalise puhkeaja ja töölepingu tarviliku ülesütlemise aja pikendamise seaduse eelnõu.

Hariduskomisjoni: 20) Keskkoolide seaduse muutmise seaduse eelnõu; 21) Gümnaasiumide seaduse muutmise seaduse eelnõu; 22) Eraõppeasutiste seaduse muutmise seaduse eelnõu; 23) Avalikkude algkoolide seaduse muutmise seaduse eelnõu.

Maakomisjoni: 24) Riigimaade põliseks tarvitamiseks ja omanduseks andmise seaduse muutmise ja täiendamise seaduse eelnõu.

Peale selle on esitatud Riigikogule Riigivanema poolt dekreedina kehtima pandud järgmised seaduseelnõud, mis komisjonidesse määrata:

1) Kaitseseisukorra seaduse muutmise seaduse eelnõu; 2) Vabadussõja invaliidide laste soodustamise seaduse eelnõu; 3) Riigi sadamatehaste põhimääruse § 18 täiendamise seaduse eelnõu; 4) Vabadussõja nimetuse tarvitamise seaduse eelnõu; 5) Ühekordse lasteabiraha maksmise seaduse eelnõu.

M ä r t s 1935.

Märtsikuul esitati Riigikogule Riigivanema poolt dekreedina kehtima pandud järgmised seaduseelnõud, mis komisjonidesse määrata:

1) Majaomanikkude koja seaduse eelnõu; 2) Rohuteadlaste koja seaduse eelnõu; 3) Kaubalaeva teki juht- ja meeskonna sõidu seaduse muutmise seaduse eelnõu; 4) Kaubalaeva juht- ja meeskonna kutseomandamise seaduse eelnõu; 5) Sõjakohtupidamise seaduse ja kriminaalkohtupidamise seadustiku ühtlustamise seaduse maksmapanemise seaduse eelnõu; 6) Riigi rahaliste loteriide korraldamise seaduse eelnõu; 7) Merekoolide seaduse eelnõu; 8) Arstide koja seaduse eelnõu; 9) Eesti Vabariigi 1934./1935. aasta tulude ja kulude lisa-eelarve nr. 1. 10) Riigi eelarve seaduse muutmise seaduse eelnõu; 11) Teraviljaturu korraldamise seaduse eelnõu; 12) Eesti kultuurkapitali seaduse täiendamise seaduse eelnõu; 13) Aktsiisimaksu seaduse eelnõu; 14) Kaitseväge kriminaalseadustiku maksmapanemise seaduse eelnõu; 15) Välismaalt sisseveetavalt puuviljalt võetava erimaksu seaduse eelnõu; 16) Laevanduse laenufondi seaduse § 4 ja 9 muutmise seaduse eelnõu; 17) Notariaalseaduse muutmise seaduse

eelnõu; 18) Põllutöölise töötaja ja palgaolude korraldamise seaduse muutmise seaduse eelnõu; 19) Vangimajade valitsuskorra seaduse kaotamise seaduse eelnõu; 20) Linnamaade rendilepingute pikendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu; 21) Kriminaalseadustiku muutmise ja täiendamise seaduse eelnõu; 22) Maksukaristuste seadustiku maksmapanemise seaduse eelnõu; 23) Avalikkude ettekanete seaduse muutmise seaduse eelnõu; 24) Vangiseadustiku muutmise seaduse eelnõu; 25) Tööstusliku töö seaduse muutmise seaduse eelnõu; 26) Õlivabrikute raiskvete äravoolu korraldamise seaduse eelnõu; 27) Tollipõhitariifide seaduse muutmise ja täiendamise seaduse eelnõu.

Riigikohtu tegelus.

Administratiivosakond:

Kas linnaomavalitsus võib anda garantiisid vabatahtliku tuletõrje ühingu laenude kindlustamiseks?

Vastus: eitav.

Otsustes 12. V 1933 ja 10. XI 1933 (toim. nr. nr. 527¹ ja 855¹ 1933) Riigikohus on juba pikemalt seletanud, et maavolikogudel puudub seaduslik alus eraorganisatsioonidele laenu kindlustuseks garantiisid anda. Sedasama tuleb öelda ka linnavolikogude kohta, sest ka neid ei õigusta ükski seadus eraorganisatsioonidele laenu kindlustuseks garantiisid andma. Tuletõrje seaduse muutmise ja täiendamise seaduse (RT 1926 — 85) § 4 järgi linnaomavalitsus on küll kohustatud määrama oma tuletõrje ringkonnas omavalitsuse tuletõrje ülalpidamiseks, vabatahtliku tuletõrje ühingute toetamiseks ja tulikahjude kustutamise ühenduses olevate kulude katmiseks, mis tähendatud seaduses ette nähtud, vähemalt 1/2% oma kulude eelarvest. Kuid sellest ei saa järeldada, et linnaomavalitsus võiks anda garantiisid vabatahtliku tuletõrje ühingu laenude kindlustamiseks. Kui linn tahab tuletõrje ühingule toetust anda suuremal määral, kui see on kindlaks määratud Tuletõrje seaduse § 4, siis ta võib seda teha ainult eelarve korras ja tingimustel, kui linnal jätkub tulusid peale sunduslike kulude katmist.

(RkHA toim. nr. 126 I — 1935.)

Kas Keskkeekomisjoni juhatuskirja § 11 antud juhiseid saab kasutada Veeühisuste seaduse § 30 käsitlemisel?

Vastus: eitav.

Veeühisuste seadus näeb ette maapidaja, vastu tema tahtmist, veeühingu liikmeks arvamise veeühingu asutamise puhul ja veeühingu

tegevuse kestel. Veeühingu liikmeks sunniviisilisel arvamisel Veeühisuste seaduse § 13 põhjal, s. o. veeühingu asutamise korras, on küllalt, kui tõestatakse, et maapidajale veeühingu ettevõtte töötab tulu tuua § 30 põhjal, s. o. veeühingu tegevuse ajal võib maapidajat vastu tema tahtmist veeühingu liikmeks arvata, kui selgub, et tema saab kestva tulu ühingu ettevõttest. Nii on seaduslikud eeldused maapidaja vastu tema tahtmist veeühingu liikmeks arvamisel oluliselt lahkumisevad, olenevalt sellest, kas see toimub ühingu asutamise korras või ühingu ettevõtete ellukutsumise järel. Keskveekomisjoni juhatuskirja § 11 käsitleb maapidaja veeühingu liikmeks arvamist Veeühisuste seaduse § 13 põhjal, s. o. ühingu asutamise korras ja selles antud juhiseid ei saa kasustada seaduse § 30 käsitlemisel.

(RkHA toim. nr. 99 I — 1935.)

Kas taluomanikku, kes talu rendile andnud, saab Põllupidajate ja kalurite võlgade korraldamise seaduse § 3 järgi tegelikult talupidajaks lugeda?

Vastus: jaatav.

Talundi võlgu saab ümber laenustada ainult taluomanik. On terve hulk talu omanikke, kes vanaduse, alaeasuse, vaimsete või kehaliste puuduste jne. tõttu ei ole suutelised isiklikult talus töötama, kuid oma ülalpidamist saavad peamiselt talu põllumajapidamisest rentniku või pooleteramehe kaudu, ega ole põhjust arvata, kui silmas pidada, et põllupidajate ja kalurite võlgade korraldamise seaduse sihiks oli see, et võlgadega koormatud talundeid enne võlausaldajate poolt ära ei müüduks, kui võlgade ümberlaenustamine Maapanga poolt teostatud, et seadusandja tahe oleks olnud säärase talude pidajaid, kellel talud rendile antud ja kes peamiselt saadud rendist ülalpidamist saavad, võlgade korraldamise ja võlgade ümberlaenustamise seaduse kaitsest ilma jätta.

(RkHA toim. nr. 104 I — 1935.)

Kas vallasekretäri võib kõigis asjus asendada selleks valitud volikoguhäige?

Vastus: eitav.

Vallavolikogude valimise ja vallavolikogude ning vallavalitsuste korraldamise seaduse § 69 järgi kirjutab vallavolikogu koosolekuil protokollis vallasekretär ja ainult juhtudel, kui arutatakse vallavalitsuse tegevust, valib volikogu volinikkude hulgast protokollikirjutaja. Teisi juhtumeid vallasekretäri asendamiseks protokollis kirjutamisel seadus ette ei näe ega näe ette ka vallavolikogude kodukord. Seepärast peab volikogu koosolekuil protokollijaks olema vallasekretär, välja arvatud juhtum, kui arutatakse vallavalitsuse tegevust. Ekslik on arvamus, et vallasekretäri võib kõigis asjus asendada selleks valitud

volikoguliige, kui sekretär või sekretäri abi on olemas, sest seadus säärase asendamist ette ei näe. Ei õigusta seesugust asendamist ka sekretäri loobumine protokollimisest või asjaolu, et otsused, mis protokollitud valitud protokollija poolt, ei ole moonutatud ja et asendamine ei kutsunud esile teisi seaduse rikkumisi.

(RkhA toim. nr. 80 I — 1935.)

Kas vastastikku vastutavate ametnikkude ühingule makstud liikmemaksu saab lugeda kuluks, mida võib maha arvata maksualusest tulust Tulumaksu seaduse § 9 põhjal?

Vastus: eitav.

Küsimuses tähendatud liikmemaksu ei saa lugeda kuluks, mida võib maha arvata maksualusest tulust Tulumaksu seaduse § 19 põhjal, sest see maks ei ole oma iseloomult § 19 p. d all ettenähtud sunduslik maks enese või oma perekonna liikmete eest kindlustuskassasse, ja samuti ei saa seda maksu lugeda maksuks, mis ette nähtud § 19 p. p. b ja c all. Tulumaksuseaduse §§ 14, 13 ja 11 põhjal võib tulust, mis saadud teenistustasust ja palgatööst, maha arvata tulu saamise, kindlustamise ja hoidmise kulud. Selle järgi võib ameti-mehe tulust maha arvata üksnes kulusid, mis seotud ametikohuste korrapärase täitmise tingimustega, kuid mitte kõiki kulusid, mis seotud ameti enese saamisega.

(RkhA toim. nr. 44 II — 1935.)

M. T.

Varia.

Tartu Õigusteadlaste Seltsi aastapeakoosolek 31. V 1935.

Koosoleku avab Seltsi esimees K. Grau. Koosolekut juhatab J. S a s s, protokollib J. V a i n.

Päevakorras: 1) 1934. a. aruanded, 2) 1935. a. liikmemaks, 3) 1935. a. eelarved, 4) valimised ja 5) läbirääkimised.

Seltsi 15 aasta tegevuse ülevaate esitab esimees K. Grau, mainides Seltsi tegevusest olulisemana ajakirja „Õiguse“ väljaandmist, juriidiliste oskussõnade väljatöötamist, õigusteadlaste päevade ellukutsumist ja korraldamist ja referaatkoosolekute korraldamist. Lähema ülevaate annab esimees ka Seltsi tekkimisest, selle põhjustist ja Seltsi asutamise seoses olevaist läbirääkimisist ja eeltoimingust.

15 aasta kestel surma läbi lahkunud Seltsi liikmeid mälestatakse püstitõusmisega. Surma läbi on lahkunud endised riigikohtunikud Vares, Beniko, Arro, Verhoustinski; ringkonnakohtu liik-

med Lehnbaum, Vihvelin, Sehrwald; prof. Berendts ja advokatuurist Olesk ja Suits.

1. Aruanded: a) Aasta kestel on Seltsis peetud üks korraline ja kaks erakorralist üldkoosolekut, 8 juhatusekoosolekut ja 5 referaatkoosolekut. Referaatkoosolekuil esinesid ettekannetega dr. H. Madisson, V. Poska-Grünthal, O. Ilus, H. Vihalem ja E. Ein. Peale H. Madissoni referaadi, mis käsitles „Eesti kriminaalvastutust“, olid kõik teised referaadid pühendatud perekonnaõigusele. Juhatuse poolt on kaalutud koostöö võimalusi Akadeemilise Õigusteadusliku Ühinguga, mis võiks avalduda esijoones ühiste referaatkoosolekute korraldamises. Seltsi rahaline aruanne, mis revisjonikomisjoni poolt läbi vaadatud, kinnitatakse järgmisena: Tulusid olnud 1934. a. liikmemaksust kr. 159. —, eelmiste aastate liikmemaksust kr. 93. —, Tartu Õigusteadlaste Klubilt saadud vara osalisest realiseerimisest kr. 20.— ja 1933. a. kassa saldo kr. 21.77. Kuludest on toetusena ajakiri „Õigusele“ kr. 200.—, postikulud kr. 18.91, ruumide korrashoid kr. 20.—, mitmesuguseid kulusid kr. 10.52; saldo 31. XII 1934 kr. 44.34. Kokku seega tulusid ja kulusid kr. 293.77.

b) Ajakiri „Õiguse“ aruanded, mis revisjonikomisjoni poolt läbi vaadatud, kinnitatakse esitatud kujul järgmisena:

1934. a. tulude ja kulude aruanne.

Kulud.			
Trükikulud	Kr.	2019.27	
Honorarid	„	1479.83	
Korrektuur	„	185.—	
Paber	„	180.—	
Komisjonid	„	239.43	
Kantseleikulud	„	47.05	
Palgad	„	840.—	
Mitmesugused kulud	„	126.60	
Postikulud	„	139.97	
Kirjanduse kulud	„	62.90	
Reklaami kulud	„	18.50	Kr. 5338.55
			<u>Kokku Kr. 5338.55</u>
Tulud.			
Ajakirja 1934. a. müügist	Kr.	3146.70	
Eelmiste aastakäikude müügist	„	324.25	
Mitmesugused tulud	„	67.02	
Abirahad	„	1250.—	Kr. 4787.97
Kapitalist puudujäägi katteks	„	550.58	
			<u>Kokku Kr. 5338.55</u>

1934. a. lõpp-bilansi aruanne.

Aktiva.

Saldo 31. XII 1934	Kr. 439.25	
Ladu arve	„ 3178.40	
Deebitoride arve	„ 1901.—	
Vallasvara arve	„ 247.50	
Lugemislaua arve	„ 435.93	
Tähtajalise hoiusumma arve	„ 1161.61	Kr. 7363.69
Kapitali vähenemine	„ 487.68	
		<u>Bilanss Kr. 7851.37</u>

Passiva.

Kapitali arve	Kr. 6860.04	
Kreeditoride arve	„ 750.83	
Üleminevate summade arve	„ 2.50	
Tartu Õigusteadl. Seltsi arve	„ 238.—	Kr. 7851.37
		<u>Bilanss Kr. 7851.37</u>

2. 1935. a. liikmemaks määratakse kr. 3.—.

3. Eelarved. a) Seltsi eelarve kinnitatakse tasakaalustatult kr. 332.34. Tulusid oleks 1935. a. liikmemaksuna kr. 228.—, eelmiste aastate liikmemaksu kr. 60.— ja 1934. a. saldo kr. 44.34. Kulud on toetusena ajakiri „Õigusele“ kr. 250.—, postikulud kr. 20.—, ruumide korrashoiukulud kr. 20.— ja mitmesugused ja ettenähtamatud kulud kr. 42.34.

b) Ajakirja „Õiguse“ eelarve kinnitatakse esitatud kujul järgmisena:

Tulud:

Ajakirja müügist:

1935. a. aastakäik	Kr. 3500.—	
Eelmised aastakäigud	„ 400.—	Kr. 3900.—

Toetused:

Kohtuministeeriumilt	Kr. 800.—	
Vann. Adv. Nõukogult	„ 300.—	
Tartu Õigusteadlaste Seltsilt	„ 250.—	Kr. 1350.—
Mitmesugused tulud	„ 75.—	
Kapitalist puudujäägi katteks	„ 595.—	
		<u>Kokku Kr. 5920.—</u>

Kulud:

Trükikulud	Kr. 2100.—
Honorarid	„ 1700.—
Paber	„ 200.—
Korrektuur	„ 185.—
Palgad	„ 840.—
Komisjonid	„ 325.—
Kantselei- ja telefonikulud	„ 125.—
Postikulud	„ 150.—
Kirjanduse kulud	„ 65.—
Reklaami kulud	„ 30.—
Mitmesugused kulud	„ 200.— Kr. 5920.—
	<hr/>
	Kokku Kr. 5920.—

Ajakirja praegusest üldisest majanduslikust olukorrast ja tuleviku-kavatsusist ajakirja suhtes informeerivad koosolekut toimetuse sekretär ja peatoimetaja. Ajakirja sisu suhtes on sügisest alates loota muudatusi. „Õigus“ hakkab andma informatsiooni Läti, Leedu ja ka Poola õiguslike küsimuste suhtes. Vastava informatsiooni andmise on tunnistanud soovitavaks Balti Juristide Büroo, et seega kaasa aidata Balti riikide õigusliku elu ühtlustamiseks. Et välismaalasil oleks võimalik tutvuda „Õiguses“ avaldatud artiklitega, tahab ajakiri andma hakata ka võõrkeelseid kokkuvõtteid olulisematest artiklitest. Seevõrra suureneb ajakirja sisu ja tekivad ka uued väljaminekud. Et säärasest informatsioonist on huvitatud esijoones ametlikud ringkonnad, siis selle muudatuse teostamisega seoses olevad kulud tasub Kohtuministerium. Ajakirja üldise mahu suurendamiseks peab koosolek soovitavaks ajakirja üksiknumbri suurendamist ühe poogna võrra alates 1936. aastast. Vastavate eeltööde tegemine ja majanduslike võimaluste leidmine jäetakse toimetuse ja juhatuse hooleks.

4. Valimised. Seltsi juhatus valitakse järgmises koosseisus: esimees K. Grau, abiesimees J. Sass, kirjatoimetaja J. Mardi, abi J. Vain, laekur A. Väärsi, abi E. Ein. Juhatuse liikmete kandidaatideks valitakse A.-T. Kliimann, F. Nigol, V. Roovere. Revisjonikomisjoni valitakse A. Siska, H. Vihalem, J. Ramm, asemikuks V. Poska-Grünthal. „Õiguse“ toimetuse valitakse täiendavalt kohtuministeriumi nõunik J. Kleesment.

5. Läbirääkimiste puhul puudutatakse Seltsi ellu puutuvaid üksikküsimusi.

A. M.

Vastutav toimetaja: **F. Karlson.** Väljaandja: **Tartu Õigusteadlaste Selts.**

LÄHEMAD KAASTÖÖLISED.

S. Csekey, V. Ditmar, R. Eliaser, E. Erdmann, D. Grimm, K. Gyldenstubbe, J. Jans, H. Jucum, P. Kann, F. Karlson, A. Luiga, J. Lõo, H. Madisson, N. Maim, A. Piip, P. Poom, M. Pung, K. Saarmann, K. Selter, M. Taevere, O. Tief, I. Tjutrumov, K. Trakmann.

X, XI ja XII Õigusteadlaste Päeva protokollid

(referaadid ja läbirääkimised) üksikmüügil saadaval.

Hind kr. 1 (X Õ.P.pr.) ja 75 senti (XI ja XII Õ.P.pr.).

Tellida „Õiguse“ talitusest.

Hinna ettesaatmisel kas rahas või postmarkides saadetakse raamat tellijale postikuludeta kätte.

KAASTÖÖLISTELE!

Ajakirja mahutavuse tõstmiseks on nõutav, et juriidilises ajakirjas „Õigus“ avaldamiseks saadetud artiklid oleksid võimalikult kokku surutud. — Trükivigade vältimiseks on tarvilik, et käsikirjad oleksid kirjutatud selgestiloetava kirjaga, parandusteta ja vahelekirjutusteta; eriti soovitav masinakiri (vähemalt 3 sm laiuse vaba äärega). — Tarvitamist leiavad ainult trükivalmis käsikirjad; korrektuurides on lubatud vaid trükivigade parandus ja äärmisel juhul üksikute sõnade muutmine. — Soovi korral saadetakse autorile esimesest korrektuurist äratõmme, mis viivitamata tuleb tagasi saata. — Toimetus jätab enesele õiguse käsikirju lühendada. Ühtluse tõstmiseks alluvad kõik käsikirjad keelelisele korrektuurile. — Avaldamata jäänud artiklite käsikirjad saadetakse tagasi ainult vastaval, käsikirjale juurde lisatud soovil. — Autorid võivad saada artikleist äratõmbeid, mis soov tuleb märkida käsikirjale ühes äratõmmete hulga äramärkimisega. Äratõmmete, artiklis kasustatud klišeede ja toimetuse kaudu tehtud tõlgete kulud kannab autor.

Käsikirjad saata aadressil: „Õiguse“ toimetus, Tartu, Lai tän. 34.

PEA 35,5
755

1935. a. ilmub juriidiline ajakiri

„ÕIGUS“

kuueteistkümnendat aastat.

TOIMETUS:

R. Räägo (peatoimetaja), E. Ein, K. Grau, T. Grünthal, J. Kleesment, A.-T. Kliimann, H. Kristal, E. Maddison, A. Palvadre, K. Parts, J. Uluots
A. Mägi (toimetuse sekretär).

Sisuks juriidilised artiklid, kodu- ja välismaa seadusandluse ülevaade, kodu- ja välismaa kohtute tegelus; eriti rõhutatakse Riigikohtu tegeluse käsitlemist.

Lisana annab „Õigus“ Riigikohtu 1933. a. ja 1934. a. otsuseid.

Lähemateks kaastöolisteks on Tartu ülikooli õigusteaduskonna õppejõud, riigikohtunikud, vanemad kohtutegelased jne.

**Aasta jooksul ilmub 10 numbrit.
Numbri suurus ühes lisaga 48—64 lk.**

Tellimishind: **7 krooni** aastas, üksiknumber **75 s.**

On veel saadaval ajakirja kõik eelmised aastakäigud (1920. a. — 1934. a. ühes lisadega) hinnaga kr. 80.50. Üksikaastakäike ühes vastavate lisadega on saadaval hinnaga: 1920. a. — kr. 1.50; 1921. a. — kr. 3; 1922. a. nr. nr. 5—8 — kr. 4; 1923. ja 1924. a. à kr. 4; 1925. — 1928. a. à kr. 4.50; 1929. — 1934. a. à kr. 7.

Toimetus ja talitus: Tartu, Lai tän. 34.

Toimetuse sekretäri kõnetunnid sealsamas iga esmasp., kolmap. ja reede, kell $\frac{1}{2}11$ — $\frac{1}{2}12$.

Toimetuse sekretäri kodune telef. nr. 14-91.

Tellimisi võtavad vastu kõik postiasutised.

Ilmus 21. juunil 1935.

Kind 75 senti.