

LINNAD JA ALEVID

EESTI LINNADE LIIDU HÄÄLEKANDJA

Väljaandja: Eesti Linnadeliit, Tallinnas --- Vastutav toimetaja: V. Smetanin

Toimetus ja talitus: Eesti Linnadeliit, Tallinn, raekoda

Ilmub 10 korda aastas

:: :: ::

Hind 25 senti

Nr. 4

Märts

1928

Sisu: V. Smetanin. Linnade ja alevite maapoliitika. — Linna elektriijaamade puhtakasumaksu asjus. — Kroonika.

Linnade ja alevite maapoliitika

I.

Kui kogukonnaavalitsusel on vaja ehitada oma ülesannete täitmiseks kas kooli-, haigemaju ehk muid avalikke hooneid, või kui ta vajab oma administratiivtarvete rahuldamiseks maid, ehk soovib tunduvalt mõjutada korteriküsimuse arendamist ja lahendamist oma algatusel elumajade ehitamisega, ehk ehituskruuntide hinna peale mõjuda, millest omakord suurel määral oneneb korterite hinna kõrgus, või kui linna- ehk alevivalitsusel on käsil linna-alevi ümberplaneerimine ning vastavad korraldustööd, — oneneb kõigi nende üksikute ülesannete edukas kordaminek sellest, kui suured on linna-alevi maatagavard, kui suurel määral kogukonnad on suutnud luua omale maatagavara-fondi ning kui võrd otstarbekohaselt sünnib nende tagavarade ekspluateerimine ja võõrandamine, ning üldse sellest, kuidas ja misugusele põhimõttele oli rajatud kogukonna maapoliitika ja missuguseid silte taotles.

Nagu teada, kõigis meie linnades ja alevites on päevakorral korteriküsimus: suures osas neist valitseb korterikriis ning juba sellepärast oleks tungivalt tarvilik, et need kogukonnad pühendaksid rohkem tähelepanu maapoliitikale. Omas laialt tuntud töös — „Kogukondlise omavalitsuse ülesanded“ A. Damaschke tähendab järgmist: „Jah, korteriküsimus ei ole vähemalt Saksamaa tööstuse keskohtades õieti muud kui maaküsimus. Maaküsimuse uuendamine toob siis uuen-

dusi ka korteriküsimusse. Otsustavad abinõud võitluses korterihäda vastu on seepärast need, mis teevad lõpu maaga kaubitsemisele, tema kinnihoidmisele kaubitsejate käes ja selle tagajärjel ilmsiks tulevale loomuvastasele hinna tõusmisele.“ Neid sõnu ei saa pidada aga liialduseks, sest ka meie oludes on võimalik edukalt võidelda korterikriisiga siis, kui ehituskruundid on tehtud kättesaadavaks ka väiksema kapitaliga isikuile. Peab pidama meeles, et just n. n. „väiksed kapitalistid“ on olnud need, kes osutunud tähtsama tegurina meie linnade kasvamises enne ilmasõda ning nüüd tuleb jälle luua kõige pealt neile võimalus ehitada omale ise eluasemeid.

Kui vaadelda Lääne-Euroopa kultuurriikide linnade maapoliitikat, siis näeme, et igal pool on märgata suurt oma maade fondi suurendamise tungi. Võrreldes nende linnade maa tagavarasid meie linnade omadega, näeme, et oleme jäänud selles suhtes kaugele maha. Näiteks Saksamaal oli Frankfurtil (Maini ääres) juba 1905 a. linna pärisomanduseks 59,5% linna territooriumist, Freiburgil i. B. 70% ümber, Ulmil koguni 80%, Schweitsis — Zürichis linna omandus 1300 hektari, kusjuures linna üldine territoorium on 4000 ha. Peale selle Zürichil on väljaspool linna administratiivpiiri veel 1488 ha. Rumeenias — Bistritsas — territoorium 5560 ha, linna päralt 800 ha, Brasokis territoorium 29629 ha, millest 10065 ha linna omandus. Hollandis. Amsterda-

mis — territoorium 17455 ha, linna päralt 1755 ha, Haagis — territoorium 6617 ha, linna päralt 1075 ha. Soomes on ka suurem osa linna territooriume kogukonna omandus. Võiks tuua veel pika nimekirja, kus esilduvad veidi väiksemad arvud, kuid mõtte illustreerimiseks aitab ka neist. Eesti linnade kohta need arvud on järgmised.

T a l l i n n — territoorium 5825 ha, linna päralt on ehituspiirkonnas ehituskrunte 45 ha; väljaspool ehituspiirkonda, kuid administratiiv-piirides — 1420 ha väljarenditud, 1135 ha kasutamata ja 250 ha metsa — kokku 2838 ha ehk 44,7% kogu territooriumist

T a r t u — territoorium 2137 ha — linna 748 ha.

N a r v a — territoorium 1782 — linna 68 ha.

R a k v e r e — territoorium 912 ha — linna päralt 250 ha.

V õ r u — territoorium 320 tiinu — linna päralt 6 tiinu.

Selleks, et linnad võiksid hõlpsamini soetada omale tagavaramaid juure, mitmel pool Lääne-Euroopa kultuurriikides linnaomavalitsustele on seadusandluse poolt antud ostueesõigus kõigi linna administratiiv-piirides asuvate kinnisvarade suhtes nende üleimineku puhul uutele omanikkudele. Sarnane ostueesõigus pandi ka Lätimaal 1926 a. maksma. Ilma sellase eesõigusega meie linnade maapoliitika metoode ümberkorraldamine on väga raske ehk nõuaks pikemat aega, kuna vahepeal aga elutingimused võivad muutuda ning ülesaamine neist kujuneda juba võimatuks, eriti niisuguste kehvide kassadega kogukondadel, nagu nad on meil. Peab tähendama, et linnade ja alevite ostueesõiguse küsimuse Linnade Liit on juba algatanud, töötades vastav seaduseelnõu välja, milline esitatakse lähemal ajal vastavatele asutustele tarviliku käigu andmiseks.

Aga kogukonna võimu eraomanduse suhtes tuleks suurendada veel ka teises suunas. Ka meil tuleks panna maksma põhimõte, mis leidnud tunnustust igas kultuurriigis — ühiskondliste ja üksiku indiividuumi huvide kokkupõrkamisel on eesõigus esimestel. See on eriti tähtis maade sundusliku võõrandamise juures. Maksivate seaduste põhjal on ka sunduslik võõrandamine ühiskondlistes huvides teosta-

tav, kuid praegune kord nõuab kõigepealt rohkesti aega ning üldreeglina peab käima seadusandlist teed, väljaarvatud maaalade võõrandamine uulitsate ja platside laiendamiseks, mil võõrandamine sünnib administratiivkorras, lõpustaadiumis Vab. Valitsuse otsusega. Kui vaadelda aga välismaid, siis on mitmel pool loodud sellel alal hoopis kergem ja väga otstarbekohane kord. Võtame näiteks Hollandi. Teatava maaala võõrandamiseks on tarvilik eriseadus ehk linnavolikogu otsus. Viimasel juhul, pärast võõrandatava maaala väärtuse kindlakstegemist ning võõrandamise läbi omanikule sünnitatavate kahjude ärahindamist ekspertide poolt, kogukond pakub omanikule vastavat kahjutasu. Võtab omanik selle ettepaneku vastu, siis on muidugi tervel ajal loopp. Kui aga maaomanik ei aktsepteeri kogukonna ettepanekut, siis määrab kohus kahjutasu summa kindlaks. Kogukonnale jääb aga õigus võtta maaala oma valdamisele juba võõrandamise asjakäigu alguses, tingimusel, et ta kohustub maksma kahjutasu kohtu poolt pärast kindlaksmääratavas kõrguses. Maaala väärtuse hindamisel kohus ei ole seotud mingisuguste instruksioonidega ega määrustega, vaid ta võib arvestada teguritega, millistest olenevad tema äranägemise järele kinnisvara omaniku kahjud, ning seetõttu sageli on võimalik, et kogukonnal tuleb maksta kahjutasu suuremal määral, kui seda on võõrandatud kinnisvara tegelik müügihind. Sellepärast kogukonnad hoiduvad selle oma õiguse ohtrast tarvitamisest, ning võtavad sundusliku võõrandamise ainult siis ette, kui on võimata leppida kokku maaomandamiseks ostuteel omaniku loobumise tõttu müümisest üldse ehk kui ta nõuab erakordselt kõrget hinda. Kui Hollandi linnad tarvitavad sunduslikku võõrandamist ehistatud maaala kohta linna tsentrumis, siis võõrandatakse enamalt jaolt suuremad maaalad, et oleks võimalik katta kahjutasu summat ja uute uulitsate ehitamise kulusid naabruskonna maade hinna tõusuga.

Nii siis näeme Hollandi eeskujust, et kui kogukonnal ühiskonna huvides on tarvilik omandada maid, siis vormalisest küljest see ei sünnita raskusi, kuna kinnisvarade omanikkude eraisikute huvid on täiesti kindlustatud erapooletu kohtu

otsusega. Ka meil oleks väga soovitatav lihtsustada sundusliku võõrandamise korra vormaalsust, millest ühiskondlikud huvid võidaksid väga palju, kuna eraisikute majanduslikud huvid saaksid küllaldaselt kindlustatud. Loodetavasti leitakse sundusliku võõrandamise otstarbekohane lahendamiseviis uues ehitusseaduses, mille kava praegu Teedeministeeriumis arutamisel.

II.

Nii maade juuresoetamine, kui ka nende võõrandamine peab sündima kava-kindlalt. Juhuslikult talitades maapoliitika ei anna neid tulemusi, mis ta võiks anda. Otstarbekohase kogukonna maapoliitika aluseks olgu linna-alevi ekstensiooni ehk laienemise plaan. Siin kerkib kohe küsimus, milles seisab ekstensiooni ja planeerimiskavade vahe? Sisuliselt neis ei ole suurt vahet, kuna vormalisest küljest nad erinevad. Planeerimiskava käsitleb kogukonna maade korraldust ainult selle administratiiv-piirides, kuna ekstensiooni plaan käsitleb linna või alevit teatava majanduslisorgaanilise üksusena, mille tegelikud piirid sageli on kaugelt suuremad administratiiv-piiridest. Linnade ehistamise alal tuntuima Saksa autoriteedi prof. Stübgen'i järele on kõige pealt tarvilik, et planeerimisel fikseeritaks tähtsamate uulitsate asend, sunnd ja laius, millele järgneks üldine juhatus maade partselleerimise viisi kohta, kus tuleb silmas pidada, et üksikud partsellid asuksid üksteise suhtes sarnaselt, et võimalikult täielikult rahuldaksid liikumise, tervishoiu ja iluduse nõuded. Ka ekstensiooni plaani üldisel kujul vormuleeritud ülesanne on kindlustada kogukonnale liikumise, tervishoiu ja ilu nõuete rahuldamist, kuid peale selle on laienemise plaanil veel see tähtsus, et kogukonna kasvamisega hoitaks ära sarnaste asunduste tekkimine väljaspool linna-alevi administratiiv-piire, kus majad asuvad kruntidel ilma mingisuguse kindla plaanita. Kogukonna administratiiv-piiri laienemisega on aga möödapääsemata sarnaste kaootiliselt tekkinud asunduste väga kulukas korraldamine. Rääkimata sellest, kui võrd hädavajalik on niisugune nähtus kogukonna hea- ja tervishoiu eeltingimustele, sellel on ka veel see halb külge, et kogukonna maapoliitika saavutused võivad täiesti anuleeruda. Linnade kavakindla kasva-

mise suurt tähtsust kõrgelt hinnates mitmes Lääne-Euroopa riigis on pandud maksma seadused, mis lahendavad küsimust väga otstarbekohaselt. Nii pandi Inglismaal 1901 a. maksma linna planeerimis-seadus — „The Town Planning Act“. Tegelikult see seadus ei käsita linna või alevit kui administratiivüksust, vaid kui ühte majanduslikku tervikut. See seadus ei sisalda mitte niivõrd norme ja juhtnööre linna planeerimiseks, kui linna laienemise, linna ümbruskonna kohta. Selle seaduse § 54 on tähendatud, et linna planeerimiskeemi võib — kooskõlas käesoleva seadusega — kokkuseada a) iga maaala kohta, mida on võimalik laiendada, b) ehk iga maa kohta, mida võiks kasutada ehistamise otstarbeks ehk vabade platsidena, teedena, uulitsatena, parkidena ehk mänguplatsidena, c) juba ehistatud maaala kohta, ehk sellase kohta, mida arvatavasti selleks otstarbeks ei kasutata, kui aga selle maa asend teiste, arvatavasti ehistamise otstarbeks kasutatavate maaalade suhtes on sarnane, et skeemi üldise sihi saavutamiseks on kasulik võtta see maa planeerimiskeemi. Pealeselle leiame samas § ning selle täiendustes 3., 4. ja 5. veel tähenduse, et kogukondade planeerimise eesmärk on kindlustada kohaliku valitsuse ehk maaomaniku poolt kokkuseatud skeemide kaudu, et linnade naabruskonna maade ekspluateerimine areneks tulevikus nõnda, et oleks takistatud korratute kohtade tekkimine, uute maaalade ehistamiseviiside järelvalve aga oleks kindlustatud. Seaduses leidub juhtnööre, kuidas tuleb toimida neil juhtumistel, kui linna laiendamise plaani väljatöötamisel puutuvad kokku mitme kogukonna huvid, j. n. e. Kõik linnad, linnade piirkonnad ja alevid, kus üle 20.000 elaniku, on kohustatud seadma kogukonna laienemise kava kokku, milline omab seaduse jõu pärast Tervishoiuministri kinnitamist, nagu oleks see antud Parlamendi poolt välja. Teatavate ajajärgude järele revideeritakse laienemise plaani.

Saksamaal linnade kasvamine — „Stadterweiterung“ — on tähtsamal määral reguleeritud ehistamise plaaniga „Bebauungsplan“ ning ehitusseadusega „Bauplanordnung“. Ehistamise plaanis fikseeritakse ehistamisele tulevate maaalade piirid, märgitakse uulitsate, platside ja istanduste

asendid ning näidatakse missuguses suunas peavad arenema liikumine ning kaubandusline ja tööstusline elu. Sellaste ehistamisplaanide detailne väljatöötamine on igas osariigis reguleeritud vastavate eriseadustega oma moodi. Muuseas olgu tähendatud, et on valmimas suurema ulatusega üldkorraldusplaan, nimelt maade ehistamise reguleerimiseks Essenist kuni Düsseldorfini, niisamuti ka Mannheimi ja Ludwigshafeni vahel. Hollandis üle 10.000 elanikuga kogukond on kohustatud töötama välja kogukonna laienemise plaani, milline kuulub revideerimisele iga kümne aasta järele. Pärast plaani kinnitamist kuninga poolt provintsiavalitsuse ettepanekul, see omandab seaduse jõu.

Esimesel Rahvusvahelisel linnade kongressil, ärapeetud Genfis 1923 a., kus suurem osa päevakorra küsimustest oli pühendatud linnade ehistamisele, Genfi linna inseneeri h-ra Soenen'i poolt ettekantud referaadi puhul „Linnade laienemisest üldse ning Genfi laienemise iseäraldused“, võeti vastu soovivaldus, et 1) neis riikides, kus linnade üldkorralduse plaani väljatöötamine pole sunduslik, linnad ehk muud üle 10.000 elanikuga kogukonnad peaksid valmistama sarnased plaanid oma huvides ja 2) enne sellele plaanile lõpulikku küju andmist peaks moodustatama mitmesugustest valitsuse asutuste, provintside valitsuste, kogukondade ja suuremate avalikõigusliste asutuste esitajatest koosnev segakomisjon. Komisjoni ülesandeks oleks kokkuleppe saavutamine selle üldkava lõpulikuks väljatöötamiseks.

Kui nüüd vaadelda linna-alevi ekstensiooni plaani küsimust meie olude seisukohast, siis, silmaspidades seda, et meie kogukondadel on administratiivpiirides võrdlemisi väga vähe maid, et ka meil on olnud juhtumisi, kus linna kasvamisest ning admin.-piiri laienemisest tuli liita linnaga kaootiliselt ehitatud kolooniaid, — siis tuleb ka meil maapoliitika ülesannete teostamiseks ja sihtide saavutamiseks asuda energiliselt tööle. Et aga kogukonna tegevus sellel alal sünniks kavakindlalt, see peab olema rajatud linna laienemise plaanile. Sellepärast tuleb pidada soovitavaks, et kõik meie linnad ja alevid oma enda huvides valmistaksid endale sarnased plaanid. Ehk küll meil ekstensiooni plaanil ei ole seaduslist jõudu, mistõttu temal

ei ole ka eraomanduse suhtes nii suurt tähtsust nagu eelpool mainit mail, kuid kogukonnale endale sellane on väga kasulik maapoliitika kindlas vaos hoidmiseks. Siin muidugi annab ennast valusasti tunda linnade-alevite planeerimise seaduse puudumine, mis reguleeriks linnade ehistamise ja laiendamise küsimused vastavalt ajakohastele nõuetele. Selle küsimuse kohta maksvas ehitusseaduses leiduvad normid on suuremalt osalt juba vananenud, kuna aga teiselt poolt on reguleerimata terve rida tähtsaid küsimusi. Loode-tavasti toob uus ehitusseadus ka siin parandust.

III.

Kui kõnelda maatagavarade soetamise tarvidusest, siis arusaadavalt tekib küsimus kui suurel määral linnad ja alevid peavad varustama end ja kui palju on vaja neid maid administratiivpiirides ja väljaspool. Tuntud Saksa majandusteadlane professor Karl Bücher väljendab omas töös — „Moodsa linnakogukonna majanduslised ülesanded“ — mõtet, et linnal tuleks püüda koondada oma kätte kõik maaalad linna territooriumis, mis osutuvad ehituskruuntidena. Sama vaadet pooldavad ka veel teised majandusteadlased. See muidugi on ideaal, mille poole tuleb püüda sammuda, kuid arvestades väga mitmete tingimustega tegelikus elus alati tuleb käia kompromissiteed. Mõned Saksamaa linnad tõesti on suutnud saada suurema osa linna territooriumi omanikuks, näiteks Ulm, kelle omanduseks on nagu alguses tähendatud 80% linnamaalast.

Rõda Saksamaa linnu on katsunud heade tagajärgedega keskteed käia. Nad on soetanud ainult nõnda palju tagavaramaid, kui see tarvilik oli selleks, et olla reguleerivaks võimuks linna kasvamisest ja ehitustegevuse arenemises. Väga raske on fikseerida normi, kui palju peab linnal olema tagavaramaid võimsaks väljaastumiseks. Maade tagavara suurus oleneb kohalikkudest oludest ja tingimustest, linna kasvamise intensiivsusest, tagavara kruuntide asupaigast ja tähtsal määral linna finansivõimust mahutada pikemaks ajaks kinnisvarade alla suuremaid rahasumme nõnda, et sellest ei kannataks teiste tähtsate kogukonna ülesannete täitmine.

Suuremale osale meie linnadest ja alevitest kuni viimase ajani oli võimalik soetada kindlaid maatagavarasid ainult ostuteel. Kuna aga linnade ja alevite majanduslikud raskused ei luba mahutada suuremal määral kapitaali kauemaks ajaks maasse, siis neil tahes või tahtmata tuli olla selles kaunis tagasihoidlikud. Need linnad, kes ajalookäigul on suutnud luua omale suuremaid maatagavarasid väljaspool admin.-piire, olid vähe paremas seisukorras. Kuid väga valusa hoobi lõi neile „Popsiseadus“ ja Vabariigi Valitsuse enam kui külm vastutulek linnade palvetele linna kasvamise ja heakorra ülesannete täitmiseks tähtsate maaalade vabastamise asjus Popsiseaduse § 1 märkuse põhjal. Huvitav oleks juhtida siin tähelpanu 1914 a. 4.—17. juulini Londonis ärapeetud rahvusvahelise aialinnade ja linnade planeerimise kongressi resolutsioonile, kus muu seas järgmiselt öeldud: „Kongress leiab, et kõigi maade seadusandlused peaksid looma võimalust sunduslikuks maade võõrandamiseks riiklistele ja kogukondlistele asutustele aialinnade ehitamiseks j. n. e.“ Selle resolutsiooni ja popsiseaduse põhimõtteid kooskõlastada on kaunis raske ülesanne. Resolutsioon rajaneb põhimõttele, et ühiskondlikud üldhuvivid on tähtsamad kui üksiku indiviidumi huvivid. Kogukondade suhtes popsiseadus on rajatud just vastupidisele põhimõttele. Viinis 1926 a. ärapeetud II Rahvusvahelisele korterite ja linnade ehitamise kongressile esitatud materjalidest leiame, et isegi Poolas on 1925 a. agrarseaduse elluviimise seaduse § 7. valitsusele antud õigus maade sunduslikuks võõrandamiseks linnade korteriküsimuse lahendamise huvides, linnade kasvamiseks, tööliste, käsitöölise ja ametnikkude asunduste asutamiseks, Varssavile 15 kilomeetrilises raadiuses arvates linna tsestrumist, muudele suurematele linnadele aga 10 kilomeetri raadiuses. Sellest näeme, kui kaugel „Popsiseadus“ seisab ajakohase linnade kasvamise otstarbekohasuse kindlustamisest.

Kui meie seadusandluses jääb püsima eraisikute huvide eelistamine kogukonna huvidele, siis linnade ja alevite maade tagavara suurendamine on kaunis problemaatiline, ehk see seatakse niisugusele alusele, kus otstarbekohane maapoliitika ajamine on väga raske ülesanne. Vaadel-

des lähemalt 1927 a. linnade ja alevite maaga varustamise seadust, näeme, et kogukonna kui teatava ühiskonna terviku huvivid on tagaplaanil; kogukonnad on pea ainult vahetalitajateks, selleks, et saadud maatagavara rutem likvideeritaks. Kogukonna maapoliitika ajamiseks on seadus aga terve rea takistusi ettenäinud, mille tõttu see seadus muutub võrreldiks mitme x-iga kogukonna tähtsamate huvide seisukohalt.

IV.

Enne kui minna maade võõrandamise viisidele üle, vaatame kuidas on organiseeritud maade ekspluateerimist juhtiv asutis. Selle kohta leiame Hollandist huvitavaid uuendusi. Nimelt Amsterdamis ja Haagis. Siin on loodud maade ekspluateerimiseks n. n. („Regie des terrains municipaux“) — „Linna maade-valitsus“ — eriasutis, oma eelarvega ja aruandega, milliste lõputulemused ainult esinevad linna üldises eelarves ning aruandes. Sarnane vormalne alus on väga otstarbekohane. Kõigepealt see sunnib kokku seadma täpse linna maade inventuuri ja neid maid ära hindama, hoolsalt valvama selle järele, et linna maid ei võetaks omavoliliselt seadusevastasel teel eraisikute valdamisele. Peale selle see maade ekspluateerimise kord on paenduvam, ning võimaldab järjekindlamat maapoliitika ülesannete teostamist. Ühes sellega luuakse sarnane olukord, kus intensiivse maapoliitika peale tuleb juhtida rohkem koondatud tähelpanu, sest siis on võimalik kergemini fikseerida ning arvustada ka selle poliitika tulemusi.

Kas on otstarbekohane, et ka meil linnad ja alevid korraldaks ümber oma maade poliitikaajamist, või tuleb pidada see soovitatavaks ainult suuremate kohta neist? Siin ei tohiks olla määrava tähtsusega niivõrd linna-alevi suurus kui ühe ehk teise kogukonna kasvamise intensiivsus ja tema tagavaramaade pindala suurus. Sellepärast tuleb maade ekspluateerimise ümberkorraldamise küsimus otsustada iga linna ja alevi individuaalse iseloomu ja tema tuleviku arenemise väljavaadete seisukohast, ning meie linnadele ja alevitele võib soojalt soovitada selle küsimuse tõsiselt läbikaalumist.

Teatavasti Lääne-Euroopa riikides, eriti Saksamaal, mitmel pool on levinenud

linnade ettevõtete ekspluateerimine sega-ettevõtete alusel erakapitali enamvähem mõjuvama osavõtuga, kusjuures müidugi otsustav võim on ikka linnavalitsuse käes. Seda korda kommunaalkirjanduses on väga kiidetud, sest sarnane ettevõtete segaalusel ekspluateerimine toob ettevõtete juhtimisesse kaubanduslist vaimu, ettevõtlikkust ning paenduvust. Viimasel ajal Saksamaal on tulnud kuuldavale hääli, mis soovivad linnaomavalitsuse koostöötamist erakapitaliga maapoliitika ülesannete teostamiseks, mis siis mõjuks maapoliitika peale samuti tervendavalt, kui see osutub teiste linnaettevõtete ekspluateerimisel segaalusel. Senini minule pole aga puutunud silma sarnast kuju maade ekspluateerimisel, ning raske on seepärast otsustada selle süsteemi paremuse ehk pahemuse üle. Igatahes vaadeldes ja hinnates sarnast maade ekspluateerimise viisi meie olukorra seisukohalt, tuleb asuda selles eitavale seisukohale, sest meil puuduvad selleks kõige pealt eeltingimused laialt väljaarenenud suurejoonelise maa-dega spekulatsioonide näol erakapitali poolt.

Kuni viimase ajani maade võõrandamine meie linnades ja alevites on sündinud suuremalt jaolt müügi alusel; mõnes linnas on praktiseeritud ka maade obrokile andmist. Viimase süsteemi juures linnale jääb ainult ostueesõigus, milline on aga väga väikeseks abinõuks linna maapoliitika ja ka kogukonna üldiste huvide kaitsmiseks ning kodanikkude hea käekäigu teostamiseks. Linna ehk alevi suurenemise ja kogukonna majanduslise elu arenemisega üldse tõuseb maa hind, tekib n. n. maa lisaväärtus, ilma et maaomanik oleks mõjutanud seda kuidagi, ehk näinud seks vaeva. Lääne-Euroopas juba ammu enne ilmasõda leidis üldist tunnustamist n. n. kinnisvara väärtuse juurdekasvumaks. Viimasel meie omavalitsustegelaste kongressil oli selle maksu sisseseadmise küsimuse arutamine päevakorras, ja kongress tunnustas soovitavaks selle maksu võtmise omavalitsuste maksuseaduse eel-nõusse, olgugi, et sellest praegustes oludes ei või loota otsekohe suuri sisetulekuid. Mail, kus kogukonna maapoliitika arenenud välja, ei piirduta ka kogukonna fiskaalsete huvide kaitsmiseks ainult maksu võtmisega, mis ainult siis annab häid tagajärgi, kui kogukonna elu areneb

väga intensiivselt, milletõttu kinnisvarade liikumine on elav, vaid tulu maa hinna tõusust kogukonna kasuks kindlustatakse neile juba maa võõrandamisel. Seda aga on võimalik saavutada siis, kui maid võõrandatakse põlise rendi ehk pikaajalise rendi alusel. Hollandis, eriti suuremais linnades, näiteks Rotterdamis, Utrechthis ja Haagis maad võõrandatakse üldreeglinas ainult pikaajalise (emphyteosi) rendi alusel, kusjuures rendi vältus on 75 aastat ehk veel vähem. Amsterdamis on tarvitusel rendileandmine määramata ajaks. Rentnik maksab igaaastast renti, mis võib jääda muutmatuks kuni rendiaja lõpuni, ehk tõuseb teatavate ajajärgude järele, alates väiksematest summadest ning kõrgenedes järk-järguliselt. Viimane viis on väga levinenud just rentnikkude eneste palvel, kelle huvides on, et rendi algul rent oleks madal, sest siis nad on kooramatud krundi hoonestamise kuludega. Amsterdamis aga võetakse rendimaks esimest korda revideerimisele pärast 75. aastat ja siis iga 50. aasta järele. Maade võõrandamisel emphyteosi alusel ülaltähendatud kogukonnad püüavad saavutada järgmisi sihte:

1) Kindlustada krundi otstarbekohast tarvitamist ning ehitatavate hoonete iseloomu.

2) Kergendada krundi tagasivõtmist linnale ka emphyteosi vältusel kui kogukonnal tekib seks vajadus ühiskondlikkudes huvides.

3) Kindlustada, et krundi lisaväärtus jääks kogukonna kasuks.

Harilikult emphyteosi lepingutes nähakse ette krundi kasutamise otstarve ja ehitatavate hoonete iseloom ning kasutamiseviis. Samuti leidub lepingutes märkusi krundi tagasivõtmise võimaluse kohta kogukonna poolt emphyteosi vältusel. Paistab, nagu oleks rentniku seisukord sarnastel tingimustel väga raske ning tema õigused liiga piiratud, kuid lähemalt vaadeldes selgub, et asi polegi nii kuri, vähemalt viimastel aastakümnetel. Harilikult, kui kogukond jätab omale õiguse võtta krundi enne rendiaja lõppu tagasi, siis ühtlasi nähakse ette ka rentniku kahjutasu väljaarvamise alused, mis rentniku majanduslisi huvisid täiesti kindlustavad. Emphyteosi mooduse tarvitamise algul oli

harilik nähtus, et rendiaja lõpuks krundile ehitatud majad läksid kogukonna omanduseks ilma rentnikule nende eest mingisugust tasu maksmata. Kuid nüüd see kord on muudetud ning lepingutes nähakse harilikult ette rentniku õigus tasusaamiseks hoonete eest, milline määratakse kindlaks erapooletu hindamise teel. Kui leping uuendatakse (muidugi uue rendimaksunormiga), siis hooned jäävad endiselt kuni rendiaja lõpuni rentniku omanduseks. Rendiaja lõpuks tõusnud krundi väärtus aga jääb kogukonna kasuks, mis on igatahes tähtsamaid kogukonna saavutusi maapoliitikas.

Saksamaal on laialt tarvitusel n. n. „Erbbaurecht“ — põline hoonestamise õigus — maade võõrandamine pikaajalise rendi alusel. Rendi vältus 60 kuni 100 aastani. Üldjoontes ei ole aga lahkuminekuid Hollandis tarvitavast emphyteosi süsteemist. Ka „Erbbaurecht“ kindlustab kogukonnale krundi lisaväärtuse. Vähem tarvitatakse Saksamaal n. n. „Wiederkaufsrecht“ süsteemi. Siin kogukond müüb oma maa, kusjuures aga kinnistusraamatutesse kantakse tingimus, et linnal on õigus — koguni kohustus — osta krunt teatud aja järele jälle tagasi. Ostja aga on kohustatud ehitama krundile teatava lühikese aja jooksul hooneid, sealjuures kinnipidades linnavalitsuse ettekirjutusest krundi hoonestamise viisi kohta, linnavalitsuse poolt määratud korterite üürinormidest j. n. e. Nende suurte kitsenduste kompensatsiooniks arvatakse maa hind õige madal, kusjuures ostja maksab lepingu sõlmimisel sisse ainult 10% ostusummast, kuna ülejäänud osa kustutatakse igaaastaste osamaksudega, mille suurus ning % olenevad kohalikkudest oludest. Samuti on tagasiostu tähtaeg väga mitmesugune, 15—100 aastani. Viimastel aastatel on rohkem tarvitatud pikemat tagasiostu tähtaega. Kui kinnisvara omanik hakkab enne tähtaega oma varandust müüma, siis linn võib tarvitada oma tagasiostuõigust. Kinnisvara hind määratakse kindlaks kolmeliikmelise komisjoni poolt, kus üks liige on linna, teine müüja esindaja ning kolmas erapooletu isik. Hinna väljarvamise aluseks võetakse kõige pealt see hind, millega kinnisvara linnalt omandati, siis arvatakse selle juure ehk sellest maha kinnisvara väärtuse tõus ehk lange-

mine krundi hoonestamise või jälle olnud hoonete lammutamise tõttu. Komisjoni otsus on lõplik. Makstes müüjale komisjoni poolt fikseeritud summa, linnal on võimalik müüa seda kinnisvara uuesti edasi tagasiostu õigusega. Nii on ka selle võõrandamise viisi juures kogukonnale kindlustatud maa lisaväärtus kogukonna kasuks. Mitmete linnade praktika on näidanud, et see süsteem on väga praktiline ning otstarbekohane. Teiste maadevõõrandamise viisidest võiks nimetada veel 1912 a. 23. juuni Vene hoonestamiseõiguse seadust.

Selle seaduse tähtsamad p. p. on järgmised: 1) Maa omanik võib anda oma krundi teisele isikule hoonestamiseks lepingus kindlaksmääratavaks ajaks ning maksutingimustel. 2) Krundi hoonestamise õigus on pärandatav ja seda võib võõrandada lepingu vältusel. 3) Hoonestamise õigust võib anda poolte kokkuleppel vähemalt 36 a. ja mitte kauemaks kui 99 aastaks. 4) Hoonestamise õiguse omandaja kannab kõik antaval krundil lasuvad kogukondlikud ja riiklikud kohustused. 5) Hoonestamise õiguse aja lõppemisel krundile püstitatud hoonete saatus otsustatakse järgmiselt, kui nende kohta ei ole erikokkulepet lepingus: a) lepinguaja lõpul hoonestajal on õigus hooneid lammutada; kui krundi omanik nõuab, hoonestaja on kohustatud lammutama ja ärakoristama hooned ühe kuu jooksul pärast lepingu lõppu. Omanik peab avaldama oma nõudmise 4 kuud enne lepingu lõppu. Ei tee ta seda, siis hoonestajal on 4 kuud aega hoonete lammutamiseks; b) hoonestaja poolt p. a tähendatud ajal krundi omaniku nõudmisel lammutamata ning ärakoristamata jäänud hooned langevad krundi omaniku pärisomanduseks. c) Krundi omanik võib nõuda hoonete temale jätmist tasu eest, mis vastab summale, mida hoonestaja kaotab hoonete mittelammutamise ja mitte ärakoristamise tõttu. Venemaal see moodus leidis väga laialdast tarvitamist. Juba enne seaduse ilmumist olid väga mitmel pool krundid suurel hulgal hoonestamiseks väljaantud, kuna see seadus pani tegelikule olukorrale kindla juriidilise aluse.

Ka Inglismaal on laialt tarvitusel maade rentimine pikaks ajaks n. n. „Leas hold“ süsteem. Kuni viimase ajani aga kogukondadele oli seadusega keelatud

soetada omale maatagavarasid; nad võisid vaid osta maid ainult nii palju, kui nad vajasid oma järjekorrasolevate ülesannete täitmiseks. Viimastel aastatel parlament on loobunud sellest põhimõttest ning ei keeldu enam andmast linnadele maatagavara soetamiseks vastavaid seadusi.

Schveitsi tsiviilkoodeks, mis astus ellu 1912 a., näeb ka sama instituudi ette. Austrias pandi peaaegu ühel ajal Vene- maaga hoonestamise õiguse seadus maksma; samuti see on teostatud ka Ungaris, j. n. e.

Kui nüüd üles seada küsimus — mil- line maade võõrandamise viis oleks otsar- bekohaseim meie linnadele ja alevitele, mis kindlustaks maa lisaväärtuse kogukonnale ja mis üldse kõige rohkem kindlustaks maapoliitika sihtide saavutamist, eriti õigust krunti enne kasutamisaja lõppu kogukonnale tagafi võtta, siis võib selle peale vastata ainult analüseerides neid maade võõrandamise instituute, mis nähtud ette maksvates seadustes.

Need on põhimõttelised tingimused, mis oleksid soovitavad maksma panna, et kindlustada kogukonnale maksimumkasu ja vabadust kavakindla maapoliitika ajamises. Teiselt poolt tuleb arvestada ka krundi kasutaja huvidega, mis seisab kõigepealt selles, et maa kasutamise juriidiline alus võimaldaks temale koormata oma hooneid obligatsioonidega, ilma milleta on raske loota uue maakasutamise aluse aktsepteerimist tegelikus elus.

Võttes meil maksvaid seadusi, näeme, et kõiki neid tingimusi — nii kogukonna kui maakasutaja huvidele vastavaid — on võimata viia ellu, sest meie tsiviilkoodeks ei näe ette sarnast juriidilist maade kasutamisinstituuti, mis lubaks teostada neid tingimusi. Siin võib üldse tulla kõne alla kolm võõrandamisviisi: pikaajaline rent, obrok (Balti eraseadus §§ 1324—1334) ja põline rent (Balti eraseadus §§ 4131 kuni 4154). Pikaajaline rent on kõige paenduvam viis, kuid selle instituudi alusel maakasutajal puudub võimalus koormata kinnisvara hüpoteegiga, missugusel takistusel aga on suur tähtsus. Tegelikult saadi kuni 1913 a. sellest takistusest üle sellega, et pikaajalised — 99 a. peale sõlmitud rendilepingud kanti kinnistusraamatu II ossa, kuhu tuli õieti sisse kanda ainult põlise

rendi ja obroki lepingud — millistele rajatud kinnisvara kasutamine omandusõiguse alusel. Rentnikkudel aga oli siis vaba võimalus koormata omi rendikrunte obligatsioonidega. Pikaajalised rendilepingud, kui koormatused, oleks pidanud kantama registri III ossa. Vene senati 1912 a. seletuse järele Balti kubermangudes kinnisvara rentimine 99 a. peale ei ole mitte põline rent Balti eras. III k. § 4131 mõttes, vaid on harilik tähtajaline rendileping, mille kinnistamisel, lõivude seaduse § 235 mõiste järele, ei tule maksta kiinnistuslõive. Selle seletuse tõttu pikaajalised rentnikud vabanesid lõivude maksmisest, kuid selle eest nad kaotasid hüpoteegitegemise võimaluse.

Praegu tarvitav võõrandamisviis — obrok — ei kindlusta aga kogukonnale maa lisaväärtust, vaid see jääb maakasutajale kõigepealt sellepärast, et obroki- leping on tähtajata ning lepingu sõlmimisel pole maa lisaväärtuse küsimust üldse silmas peetud. Kuid arvan, et ka obroki juures on võimalik kindlustada kogukonnale krundi lisaväärtust teataval määral.

Obrokialusel võõrandamisel on tähtsad kaks momenti: 1) igaaastane obrokimaks ja 2) tähtajata maakasutamine. Tallinnas harilikult tarvitatud obrokilepingu vorm on järgmine:

Obrokileping.

Aastal ükstuhat üheksasada kakskümmend on ühelt poolt Tallinna linnavalitsuse ja teiselt poolt vahel järgmine obrokileping tehtud.

§ 1.

Tallinna linnavalitsus annab alalisele obrokile Tallinna linna päralt olevast maaalast mille suurus linna maamõõtja plaani järele aastast № on ruutsülda ja tunnistab selle lepingu tingimiste piires tähendatud kinnisvara seaduslikuks kasutajaks omandusõiguse (dominus utile) põhjal

§ 2.

Omalt poolt tunnistab Tallinna linna ülaltähendatud maatüki ülemomani- kuks (dominus directus) ning võtab oma peale kohustuse maksta linnale antud kasutamise õiguse eest igaaastast obrokki

3 marka iga ruutsülla pealt, kokku mk. aastas. Obrokki peab maksetama jaanuari kuu jooksul aasta eest ette.

§ 3.

Ühekordset obrokimaksu maksab Tallinna linnale obrokile antud maatüki eest Mk. iga ruutsülla pealt, kokku

§ 4.

Selle lepingu § 2 nimetatud maksude õiendamise kolme tähtaja järjestikku möödalaskmine ilma võla tasumiseta annab linnale õiguse obrokile antud kinnisvara müümist oksjoniteel nõuda.

Märkus: Iga viidetud maksu pealt peab kinnisvara kasutaja maksma linnale tasu 1% kuus, kusjuures seda tasu maksetakse mitte viidetud päevade eest, aga kuude viisi, ja nimelt: jääb maks tasumata kuu 15. päevani, arvatakse see kuu täieks kuuks ja tasu võetakse 1% kuus kogu võlgneva summa pealt.

§ 5.

Kinnisvara kasutaja kannab kõik kohustused ja maksud, mis seni kasutada antud kinnisvara peal lasuvad ja mis tulevikus tema peale pannakse.

§ 6.

Kui elumaja ettenähtud korras täiesti valmis, võib kinnisvara kasutaja ilma linnavalitsuse loata müüa ja üleüldse võõrandada oma õigust täies ulatuses, kuid iga-sugune jaokaupa õiguste võõrandamine on ilma linnavalitsuse otsekohe loata keelatud. Õiguse müügi või muu tasulise võõrandamise puhul on kinnisvara kasutaja kohustatud sellest teatama linnavalitsusele, esitades oma allkirjaga kinnitatud lepingu kava, kus kõik võõrandamise tingimised kirjeldatud. Kui kahe kuu jooksul teadaande ja lepingukava kättesaamise päevast, linnavolikogu poolt mingisugust otsust ostueesõiguse tarvitamise kohta vastu võetud ei saa, loetakse, et volikogu sellest eesõigusest loobub. Otsustab aga linnavolikogu kahe kuu jooksul tarvitada ostueesõigust, siis täidetakse niisugune otsus linnaseaduses ettenähtud korras ning kinnisvara kasutaja peab vastuvaidlemata ära ootama otsuse jõusse astumist.

Kui linnavalitsus obrokile antud kinnisvara tagasiostmisest loobub, kas vaikides, või otsekohe sellest teatades, või kui linnavolikogu otsus selles asjas vastavate võimude poolt muudetakse, peab obrokile võtja ühe kuu jooksul, ostueesõigusest loobumise teatamise päevast arvates, linnavalitsusele esitama notaarlepingu kinnisvara võõrandamise üle ja kui leping oma sisupoolest on sarnane linnavalitsusele esialgul esitatud lepingukavaga, annab linnavalitsus võõrandamise luba kohta sellekohase tunnistuse. Läheb aga notaarleping kavast sisu poolest lahku, või esitatakse see linnavalitsusele peale nimetatud kuuajalist tähtaega, on linnavalitsusel õigus võõrandamise luba mitte anda ning kinnisvara kasutaja on kohustatud võõrandamise soovi korral toimetama samuti, nagu see käesolevas lepingus iga uue võõrandamise kohta ette nähtud.

§ 7.

Kui kinnisvara kasutaja võõrandab oma õigust vahetuse teel, või võõrandab õigust ilma tasuta, on linnavalitsusel õigus obrokile antud kinnisvara tagasi osta õiglase hinna eest, mis vaeluse korral kohtu poolt määratakse. Samasugune kord on maksev iga üksiku kinnisvara tagasiostmiseks, kui kinnisvara omanik ühe lepingu järele võõrandab korraga kaks või rohkem kinnisvarasid, või ühe niisuguse, mis sisaldab jaolt päriskrunti, ja jaolt linna obrokikrunti. Niisugusel juhtumisel on linnavalitsusel õigus tarvitada oma ostueesõigust nii iga üksiku obrokile antud kinnisvara kohta tema täies koosseisus, kui ka niisuguse obrokile antud krundi kohta, mis ühes päriskrundiga krepostiraamatusse ühiselt kantud.

§ 8.

Kinnisvara kasutaja ei tohi mingil tingimisel omalt poolt kinnisvarasid tervelt ehk jaokaupa teistele obrokile edasi anda.

§ 9.

Linn jätab omale õiguse iga kahekümneviie aasta möödumisel, arvates obroki maksu kõrgendada, millest peab teatama kinnisvara kasutajale iga maksu ajajärgu kahekümneviienda aasta jooksul. Kui sarnast teadaannet avaldatud ei ole, jääb obrokimaks lähema kahekümneviie

aasta jooksul muutmatuks. Iga obroki-maksu kõrgendamise korral ei tohi see kõrgendus ulatada üle endise maksu kahekordse suuruse.

§ 10.

Kõik, ilma erandita, kulud selle lepingu tegemise ja kiinitamise ja krundi väljamõõtmise j. n. e. juures kannab kinnisvara kasutaja.

§ 11.

Käesoleva lepingu kiinitamine peab sündima tingimata sarnases korras, et ühes lepingu kiinitamisega saaks kantud vastavatesse krepostiraamatutesse obrokile antud kinnisvara peale kõik selles lepingus tähendatud ülemomaniku õigused, iseäranis aga õigused, mis üles loetud §§ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, kusjuures kinnisvara ülemomaniku õigustel oleks eesõigus kõikide koormamiste j. n. e. ees, mis kinnisvara kasutaja poolt sellekohaste lubade põhjal kinnisvara peale kantakse.

§ 12.

Tallinna linnavalitsus avaldab oma nõusolekut käesoleva lepingu kiinitamiseks selle tingimisega, et kiinitamine sünniks kõrvalekaldumata selle lepingu § 15. antud juhtnööride järele.

.....

„ 192 .. a.

№

Linnavalitsuse nimel:

Linnapea:

Linnanõunikud:

Linnasekretär:

Obrokile võtja:

Nagu teada on harilikult obrokile andmisel pandud (välja arvatud soodsatel tingimistel antud krundid) pearõhku ühekordsele obrokimaksule, viies seda tegeliku krundi hinnani, kuna igaaastased obrokimäärad on väga väikesed, sest nende peale on pea alati vaadatud kui vormalise sideme alalejätmise ja obroki lepingu integraalse osa peale. Ühes sellega nähakse obroki lepingutes ka ette obroki normi tõstmist teatavate ajajätkude järele.

Kui obrokileandmisel hakatakse pane-ma pearõhku aastase obroki normile, fikseerides lepingus summat, mis tegelikult

krundi väärtusest teatava protsendi välja teeks ja kui sealjuures üldse arvestatakse krundi tuluvusega, kuna ühekordsest obrokimaksu võtmisest võiks loobuda, siis, tingimusel, et lepingus ette nähtakse ka obroki tõstmist teatavate ajajätkude järele, kogukond võib loota, et krundi lisaväärtus jääb suuremal määral, temale, aga mitte obrokilevõtjale. See eeldab ka obrokilepingute suuremat individualiseerimist, eriti obroki tõstmise ajajätkude ja koeffitsiendi kindlaksmääramisel, võttes pikemat ajajärku ning väikest koeffitsiendi nende kruntide kohta, mis asuvad linna-jaos, kus pole oodata krundi väärtuse kiiret tõusmist ning lühemat aega seal, kus linna elu areneb intensiivilt ning kruntide väärtus kiirelt tõuseb. Igatahes ei saa kuidagi otstarbekohaseks pidada senist praktikat — viia kõik linna krundid ühise obrokilepingu vormi alla, eriti suuremates linnades.

Teiselt poolt obrokile võtjaile ka on see kasulik, kui ei panda pearõhku sissemaksule, vaid aastamaksule, eriti nüüd, kapitalivaesel ajal, ja kui neile võimaldaks koondada kõike rahalist jõudu hoonete ehitamisele.

Tarvitades „individualiseeritud“ obroki moodust, kogukonnal ei tule ohverdada tuleviku põlvede huvisid ja loobuda maa lisaväärtusest, võitlemiseks sarnase ajutise pahega, nagu korterikriis, nagu kahjuks on seni olnud: aastase obrokinormi ja selle tõusmise ajajätkude ja koeffitsientide otstarbekohasel valikul on võimalik saavutada enamvähem kindlalt ühte kui teist sihti. Moderniseeritud individualiseeritud obrokiinstituut nõuab aga linna arenemise tendentsi suurt tundmist ja püsivat tähelepanu koondamist maapoliitika küsimustele.

Kolmas maade võõrandamise instituut — põline rent (Balti erasead. §§ 4131 kuni 4154) on kõige lähem „Erbbaurecht“ile“. See instituut sarnaneb väga obrokile, siiski nad erinevad mõnes suhtes.

1) Põlisele obrokile võib anda ainult igaveseks ajaks, kuna põline rent võib olla ka tähtajaline; 2) rendimaksul on ekvivalendi tähtsus põlisele rentnikule antud krundi kasutamise eest. § 4131 kohaselt rendimaks peab olema kooskõlastatud tuludega, kuna põlise obroki juures sar-

nast nõudmist ei ole; 3) obrokpidajal ei ole õigust koormata krunti ilma omaniku nõusolekuta servituutidega, hüpoteekidega ehk muuga (see vabadus on obrokpidajal ainult krundil asuvate hoonete suhtes). Põlisel rentnikul aga on õigus koormata krunti servituutidega, hüpoteekidega j. n. e., kuid need kaotavad maksvuse ühes põlise rendi lõppemisega. Nii siis terve rida paremusi. Eriti soovitas selle instituudi tarvitamisele võttu meil endine Tallinna linnapea, üks meie parimaid juriste, kadunud J. Poska. Tema esitised linnavolikogule 22. V. 1914 a. linna vaba maatagavara kasutamise asjus korteripuudusega võitlemiseks Tallinnas Lillep-Vaarsaalliku aialinna asutamise näol leiame järgmise põlise rendi lepingu kava.

Põlise rendilepingu kava.

Linnavolikogu otsuse põhjal vastavalt Balti eraseaduse III k. §§ 4131 kuni 4154 sõlmiti ja Tallinna linnaomavalitsuse, linnavalitsuse näol, järgmine leping.

§ 1. antakse kasutamiseks linna krunt (täpne krundi kirjeldus) põlise rendi alusel 90 a. peale, arvates kuupäevast.

§ 2. Põline rentnik on kohustatud kahe aasta jooksul, arvates põlise rendi lepingu sõlmimise päevast vastavalt kõikidele Tallinna linnaomaval. üldistele otsustele majade ehitamise kohta ehitama vähemalt ühe maja väikeste korteritega linna poolt temale kasutada antud krundile. Need korterid ei tohi mingil tingimusel koosneda rohkem, kui viiest eluruumist. Juhul, kui põline rentnik temale antud partsellil kahe aasta jooksul ei ole ühtegi linna hindamisemaksu alla kuuluvat eluhoonet ehitanud, on Tallinna linna omavalitsusel õigus kõrgendada rendimaksu 1 kop. võrra ruutsülla pealt; selle tingimuse mittetäitmisel kahel järgmisel aastal on samad tagajärjed. Hoonete ehitamiseks tarvilise raha muretsemiseks, sedavõrd kui põlisel rentnikul oma kapitali ja muud varandust ei jätku, võib ta põlist rendikrunti hüpoteekidega koormata. Need hüpoteegid lubatakse põlisele rentnikule ainult sel tingimusel, et hüpoteegiga kindlustatud laenud kavakindlalt kustutakse

nii, et nad § 1 kindlakmääratud põlise rendi aja lõpuks kustutatud peavad olema.

§ 3. Põline rentnik on kohustatud hoolitsema kõikide hoonete, hoovide ja aedade korrashoidmise eest ning kõiki seda peale põlise rendi aja lõppu tasuta üle andma Tallinna linnaomavalitsusele pärisomanduseks. Juhul, kui põlisel rendikrundil asuvad hooned tule ehk muu juhu läbi hävinevad, on põline rentnik kohustatud kahe aasta jooksul omal kulul krunti hoonestama, vastasel korral on linnal õigus nõuda põliselt rentnikult kõigi põlenud hoonete pealt makstud maksude tasumist linna kasuks. Tallinna linnavalitsusel on õigus 25 aasta jooksul enne põlise rendi lepingu tähtaja lõppu põlisel rendikrundil püstitatud hoonete korrashoiu järele valvata.

§ 4. Tallinna linnavalitsus võtab oma peale kõigi põlise rendi krundiga puutuvate uulitsate, kõnniteede, platside ehitamise, veevärgi, kanalisatsiooni ja valgustuse korraldamise, samuti esialgsete kultuurtehniliste, maamõõdu ja planeerimistöde teostamist; uulitsate ja kõnniteede korrashoiu suhtes peab põline rentnik alluma kõikidele sundmäärustele nii nagu oleks ta krundi omanik. Uulitsate, kõnniteede, veevärgi ja kanalisatsiooni ehitamise kuludest on põline rentnik kohustatud maksma proportsionaalselt krundi suurusele 5% intressi ja 1% kustutuse fondi iga aasta nii kaua kuni need linna kulud on täiesti tasutud. Need maksud makstakse rentniku poolt linnakassasse iga kolme kuu eest kalendri veerandaasta viimastel päevadel. Iga maksu viivituskueest võetakse 1 kop. rubla pealt, kusjuures 10 päeva viivitust üheks kuuks arvatakse. Kultuurtehniliste, maamõõdu ja planeerimistöde kulud jaotatakse proportsionaalselt põlisele krundile ja tasutakse rentniku poolt partselli kinnistamisel tema nimele.

§ 5. Põlist rendimaksu maksetakse linnaomavalitsusele 10 kop. aastas iga ruutsülla pealt põlisest rendikrundist, kusjuures uulitsad ja muud avalikud kohad kaasa ei arvata. Linnaomavalitsusel on õigus iga 25 a. tagant kõrgendada renti 1 kop. võrra iga ruutsülla pealt. Rendimaks tasutakse poole aasta viisi, mitte hiljem 15. märtsi ja 15. septembrit, iga viivituskueest võetakse 1 kop. rubla pealt.

kusjuures 10 päeva viivitust üheks kuuks arvatakse.

§ 6. Põlisel rentnikul on õigus võõrandada põlise rendi õigust jaokaupa ainult partsellide piires ja vastavalt linna omavalitsuse poolt kinnitatud planeerimiskavale. Enne hoonestatud partsellide võõrandamist peab neid linnavalitsus ära hindama, kusjuures linnal on õigus, teostatud võõrandamise puhul, 5% hinnatud krundi väärtusest oma kasuks võtta; see maks peab tasutud olema enne hindamise akti väljaandmist linnavalitsusest.

§ 7. Kõik riigi ja kogukondlikud maksud ja koormatused, nii olevad kui ka edaspidised, põlise rendi krundilt ja sellele püstitatud hoonetelt kannab põline rentnik.

§ 8. Põline rentnik võib jaokaupa võõrandada ühele ja samale isikule mitte rohkem kui kaks partselli.

§ 9. Linna poolt rendile antud krundil võib ehitada mitte kõrgemaid kui kahekordseid hooneid. Fasaadhooneid võib püstitada mitte lähemal kui 2 sülda krundi esikülje piirist. Krundi esikülje ja fasaadjoone vahel olev vaba maa peab korralikuks aiaks muutma, mis piiratud teatud tüüpi aiaga.

§ 10. Eluhooneid võib püstitada ainult tagasiastumisega: pahemalt poolt piiri mitte vähem kui 4 sülda, ja paremalt poolt mitte vähem kui 2 sülda naabri krundist.

§ 11. Üksiku partselli hoonestatud pindala ei või suurem olla kui $\frac{1}{2}$ terve krundi pindalast, kusjuures eluhooned ei või oma alla võtta rohkem kui $\frac{1}{4}$ krundi pindalast.

§ 12. Iga krundi hoonestamata maa, välja arvatud õu ja eesaed, on määratud puu- ehk aiaviljaaiaks.

§ 13. Partsellidel on lubatud välja üürida mitte üle kuue korteri, välja arvatud eri juhused, kus vastavad load tähtsatel põhjustel on linnavalitsuse poolt välja antud.

§ 14. Põlisel rendikrundil püstitavate eluhoonete fasaadid alluvad linnavalitsuse kinnitamisele. Korteri tervishoiu külje parandamiseks linnavalitsus on õigustatud eluhoone plaani kinnitamist ära ütlemata, kui akende pindala on vähem $\frac{1}{10}$ põrandapinnast, ehk kui hoone elamiseks määratud korra kõrgus on alla 4 arssinat ja puudub soe klosett.

§ 15. Ilma igakordse linnavalitsuse erilise loata ei või rentnik põlise rendi krundil püstitatud hoonetes avada igasuguseid kaubanduslisi ettevõtteid.“

Toodud lepingu kavas, mida üldse võib pidada eeskujulikuks, § 1 ei vasta Balti erasead. III k. § 4131 õigele mõistele. Vene senati seletuse järele, põlise rendi olulise-maks tunnuseks on see, et ta on tähtajata ehk kui ta on tähtajaline ja piiratud ajaga, siis määratakse see kindlaks mitte arvudega ja tingimustega, vaid rentniku teatava põlve lõppemisega. Jättes aga 90 a. tähtaja sisse, muutub leping harilikuks tähtajaliseks rendilepinguks ning siis langeb kinnisvara hüpoteegiga koormamise võimalus ära. Seepärast 90 a. asemel tuleb võtta tähtaeg — kaks põlve, mis massilisel tarvitamisel samuti lõppude lõpuks annab praktikas umbes 90-aastase põlise rendilepingu vältuse. Edasi kava § 3 tuleks nii muuta, et rendilepingu aja lõpul linn tasub rentnikule erapooletu hindamise põhjal hoonete väärtuse, millel on väga suur psühholoogiline tähtsus. Teistel lepingu kava §§-el puudub põhimõtteline tähtsus ning neid võib varjeerida vastavalt kohalikkude olude tingimustele.

Nagu ülaltoodud kolme võõrandamise instituudi analüüsist selgub, ei vasta ükski neist täiel määral „Erbbaurecht'i“ instituudile, vaid igal ühel neist on omad puudused. Teatavasti meil on käsil uue tsiviilkoodeksi väljatöötamine. See töö pole aga jõudnud veel nii kaugele, et see kava oleks omandanud kindla kuju. Kuid kui kord koodeks nii kaugele jõuab, ning avaneb võimalus sellega tutvunemiseks, siis tuleks küll astuda energilisi samme selleks, et sinna võetaks üles ka „Erbbaurecht“ ja „Wiederkaufrecht'i“ instituudid juhul, kui seda pole kava kokkuseadjad ise teinud. Senini aga tuleks maade võõrandamist toimetada põlise rendi instituudi alusel, milline võimaldab meie praeguste seaduste juures ikkagi kõige avaramaid võimalusi maapoliitika sihtide saavutamisel. Muidugi ka siin ei tule tarvitada ühte šabloonilist lepingu kuju terve linna kohta, vaid neid peaks olema mitu, mis lubaks ka põlise rendi instituuti individuaaliseerida ja kooskõlastada linna kasvamise suunadega ja maa lisaväärtuse arvatava kasvu intensiivsusega.

V. Smetanin.

Linna elektriijaamade puhtakasumaksu asjus

Riigikohtu Administratiiv-osakond arutas 11./12. detsembril 1927 Tallinna linnavalitsuse kaebust Otsekoheste Maksude Peakomitee otsuse peale 27. okt. 1926 Tallinna linna elektriijaama 1926 a. puhtakasumaksu asjus.

Tallinna linna elektri keskjaama puhtakasumaks 1926 aasta eest on Tallinna I jaoskonna puhtakasumaksu komisjoni poolt kindlaks määratud: läbimüük 103.790.114 mk., puhaskasu 39.791.372 mk. ja maksumäär 3.963.637 mk. Otsekoheste Maksude Peakomitee on maksualust kasu vähendanud 9.526.711 mk. võrra ja muus osas Tallinna linnavalitsuse kaebuse rahuldamata jättnud.

Riigikohtule antud kaebuses toob Tallinna linnavalitsus ots. maks. peakomitee otsuse muutmiseks järgmist ette:

1. „Kõige pealt leiab linnavalitsus, et käesolevas asjas tekkinud peaküsimuse otsustamise erilist tähtsust ei ole asjaolul, et linnavalitsus omal ajal lunastas äritunnistuse elektriijaama jaoks 1926 a. peale. Äritunnistus ise ei pane linnavalitsuse peale mingit muud kohustust, peale nende, mis linnavalitsuse peal lasuvad seaduse põhjal. See tunnistus lunastati sellekohase nõudmise peale, mille aluseks oli Riigikohtu otsus 14. juunist 1923 a., trahvi ärahoidmiseks. Ekslik oleks aga arvamine, nagu seda muuseas avaldab Otsekoheste Maksude Peakomitee, et selle asjaolu tõttu puudub võimalus elektriijaama ärimaksust vabastada. See võimalus on olemas alati, kui selleks leiduvad seaduslikud põhjused ja seda tunnustab ka ise Otsekoheste Maksude Peakomitee, võttes arutusele küsimust sisuliselt, vaatamata ülalnimetatud asjaolu peale.

2. Linnavalitsus on kindlasti arvamisel, et linna elektriijaam ei kuulu üldse ärimaksu alla järgmistel põhjustel. Ärimaksu seaduse § 453 punkt 6. ütleb selgesti, et riigi ärimaksu alla ei käi: „Ettevõtted, mis maakonna- ja linnaomavalitsuste asutuste poolt rendile andmata peetakse: a) ühiskondlikeks heaoluks — kanalisatsiooni, veevarustuse, valgustuse, assenisatsiooni, sadamate pidamise jne. alal; b) ...“ Sõnad: „kanalisatsiooni, veevarustuse, valgustuse jne.“ on selles paragrahvis toodud näiteks, millised ettevõtted kuuluvad ühiskondlike heaolu alla, see tähendab — kanalisatsiooni, veevarustuse, valgustuse jne. ettevõtteid loeb seadus ise ilma tõenduste nõudmata ühiskondlist heaolu taotlevateks asutusteks ja nad on ärimaksust vabad. Kunagi ei saa aga seda paragrahvi sarnaselt tõlgitseda, et kanalisatsiooni jne. ettevõtted on ainult siis ärimaksust vabad, kui nad taotlevad ühiskonna

heaolu sihte, mida ettevõtte ise tõestama peab, nagu seda arvab käesoleval juhul Otsekoheste Maksude Peakomitee. Kas sarnased ettevõtted kasu toovad või mitte, on kõrvaline asi — et nad kasu peavad tooma, on täiesti loomulik. Ärimaksu alla käivad ainult kasutoovad ettevõtted ja kui nad kasu ei too, ei ole ka ärimaksu isenesest. Samuti on loomulik, et kõik need ettevõtted kannavad teatud määral ärilist iseloomu, kuid ka see on käesolevas küsimuses kõrvaline asi ja teisiti see olla ei võigi. Teisest küljest on absoluutne eksitus arvamine, et „valgustus“ § 453 p. 6 mõttes tähendab linna uulitsate valgustamist. Üksi uulitsad ei sünnita veel linna — linn on ühiskond. Mitte linna uulitsate heaolu ettevõtted ei ole vabastatud ärimaksust, küll aga ühiskonna heaolu ettevõtted. Selle ühiskonna heaoluks on ehitatud Tallinnas linna elektriijaam linnavolikogu otsuse põhjal 9. märtsist 1911 a. (vaata juurelisatud ettevalmistamise komisjoni ettepanek linnavolikogule) ja sellena on tema ka püsinud. Tallinna linna uulitsad olid ja on kiilaldaselt valgustatud gaasi valgusega. Ajakohaselt valgustamata olid linna elanikkude — ühiskonna — asutused, korterid, ärid, tehased jne. ja neid oli eeskätt tarvis ajakohaselt valgustada. Selle valgustuse allikaks on olnud linna elektriijaam, mis seisab ühiskonna heaolu teenistuses, ühiskonna seadusliku esitaja — linnavolikogu valve all, kelle võimupiirkonda kuulub elektriinna määramine, kooskõlas ühiskonna huvidega. Kas oleks olnud see ühiskonna heaolu sihtide taotlemine, kui sarnasel asjaoludel linnavalitsus oleks alanud peale uulitsate valgustamisest ja keeldunud andmast valgustust ühiskonnale tema asutuste, korterite jne. jaoks? Ometi leiab Otsekoheste Maksude Peakomitee et just niisugusel puhul käiks jaam § 453 p. 6 mõiste alla. Kõige pealt — kui linn tarvitab jaama produktsiooni uulitsate valgustamiseks, siis ei või sarnane jaam kunagi kasu anda, sest uulitsate valgustamine sünnib linna kulul ja selle eest keegi linnale midagi ei maksa ning elektriijaam osutuks mitte tuluallikana, vaid kuluallikana, mis igasugusest maksust vaba ilma § 453 p. 6-data. Sellest võib teha ainult ühe järelduse — peatahtsus ei ole mitte uulitsate valgustamine, nagu seda arvab Otsekoheste Maksude Peakomitee. Uulitsad on kõrvaline asi. Peatahtsus on linna — ühiskonna — valgustuse allika loomine ja selle ekspuaterimine, kuna linna uulitsate valgustamine võib sündida teisest valgustuse allikast. Pealegi, nagu asjatoimetusest näha, tarvitab linn uulitsate valgustamiseks suure hulga elektrit, ja nimelt 1925 a. — 43,823,74 kwt, 1926 a. aga palju rohkem.

Vene rahaministri ringkiri 22. nov. 1911 a. № 12632, mis aluseks on pandud Tallinna linna elektriijaama ärimaksu alla panemise asjus, on antud ainult elektriijaamade kohta, mis asutatud üksnes linna- või eratööstusettevõtete käimapanemiseks, s. t. jõuks, mitte aga valgustamiseks. Sarnased jaamad käivad muidugi ärimaksu alla ja neid kuidagi mahutada § 453 p. 6 alla ei saa, kuid sarnast jaama Tallinna linnal ei ole. Uulitsate valgustamisest on selles ringkirjas räägitud ainult möödaminnes, kusjuures peatahtsus on ikkagi antud valgustusele ühiskonna heaoluks.

3. Otsekoheste Maksude Peakomitee läheb koguni niikaugemale, et leiab elektriijaama maksualuseks tuluks elektrivoolu, mis linn oma elektriijaamast ära tarvitanud linna oma asutuste ja koolide valgustamiseks. Seda voolu anti 1925 a. 125.792,72 kwt., mida linnavalitsus oma arvepidamise hõlbustamiseks on hinnanud 8 marka kwt. Otsekoheste Maksude Peakomitee omas otsuses (p. 7) ütleb, et asutustele ja koolidele alandatud tariifiga antud voolu eest tegelikult saadud summasid tuleb tuludeks lugeda — ja eksib. Linn oma asutustele ja koolidele antud voolu eest ei ole tegelikult midagi saanud, vaid ainult arvestanud oma kulusid 8 marka kwt. ja sellepärast on Otsekoheste Maksude Peakomitee linna tulu elektriijaamast suurendanud 8 mk. \times 125,792,72 = 1.006.341,76 marga võrra. Kõige selle põhjal palub Tallinna linnavalitsus Riigikohut tühistada Otsekoheste Maksude Peakomitee otsus 27. oktoobrist s. a. käesolevas asjas ja tunnistada et Tallinna linna elektriijaam ei käi ärimaksu seaduse § 453 p. 6 põhjal puhtakasumaksu alla. Kui aga Riigikohus ei leia võimalikuks asja ise sisuliselt otsustada, siis palub Tallinna linnavalitsus saata asja uueks otsutamieks Otsekoheste Maksude Peakomiteele.“

Nende kaebaja väidete vastu seletab Peakomitee järgmist: „1) Eriti tähtsus ongi lunastatud äritunnistusel, kuna lisaärimaks eeldab põhiärimaksu esiolu (sen. sel. 2. III. 1919 a. № 3130). Riigikohus, elektriijaama kaebuse puhul 1919, 1920 ja 1921 a. a. põhiärimaksu asjas oma otsusega 1923 a. juunikuul 14. päeval kinnitas just asjaolu, et Tallinna linna elektriijaama suhtes ei saa üldse käsitada Ots. Maks. Sead. § 453 p. 6, kuna see puhtärilise iseloomuga ettevõtte on, 2) Peakomitee ei olnud sugugi sarnasel arvamisel, et elektriijaam käiks Otsek. Maks. Sead. § 543 p. 6. mõiste alla ainult siis, kui jaam üksnes uulitsaid valgustaks, vaid sellepärast, et jaam oma suurema osa elektrienegiast annaks uulitsate ja kogukonna majade valgustamiseks, kusjuures aga ülejäänud vähem osa sellest võiks ärilisel otstarbel ära kasutatud saada, sest ettevõtte ärimaksu alla

Ots. Maks. Sead. § 453 p. 6. põhjal mittekuluvuse korral on tingimata tarvilik, et selle peaaesandeks oleks eriti kogukondlikkude sihtide taotlemine, kuna aga äriliste eesmärkide saavutamiseks oleks kõrvaliseks talituseks, kuid Tallinna linna elektriijaam aga annab kaugelt suurem osa tema poolt väljatöötatavast elektrienegiast eraisikutele ja eraettevõtetele ärilisel alusel. 3) Kaebaja poolt ettetoodud Vene Rahaministri ringkirja sisu ütleb just, et kui linna elektriijaamad ei ole linna poolt asutatud mitte tänavate valgustamiseks, vaid üksnes linna või eratööstuse käimapanemiseks, siis peavad nad kui kommertsiseloomuga ettevõtted ärimaksu alla käima üldisel alusel, — seega ei räägi ka tähendatud ringkiri sugugi uulitsate valgustamisest möödaminnes, vaid just toonitab eriti seda asjaolu, seega langeb ära kaebaja väide, et tähendatud ringkiri ei kõnelevat maksja kahjuks. 4) Peakomitee on täiesti õieti talitanud, lugedes koolidele ja linnaasutustele jaama poolt antud elektrivoolu eest saadud tulu üldise ettevõtte tulude hulka, kuna kaebaja seda ise oma äriarvamates, millede alusel ka maksustamine toimetatud, näitas seks otstarbeks antud voolu eest saadud tulu 8 mk. à kwt., millepärast ka järelikult puudub Peakomiteel igasugune sunduslik alus tähendatud summat tuluna mitte arvestada, kuna käesoleval korral on maksustatud Tallinna linna elektriijaam, kui maksualune üksus, mitte aga ei ole maksustatud Tallinna linnavalitsus. Kõike kokkuvõttes arvab Peakomitee, et Tallinna linnavalitsuse edasikaebus tuleks rahuldamata jätta.“

Käesoleva asja arutanud, poolte seletused ja prokuröri arvamise kuulunud, leiab Riigikohus:

1) Lunastatud äritunnistustele ei tule käesoleval juhtumisel otsustavat tähtsust anda, kuna selle lunastamine on tingitud elektriijaama veel vaieldavast iseloomust.

2) Peakomitee on ühel arvamisel Tallinna linnavalitsusega, et kogukondlikkude ettevõtete vabastamist põhiärimaksust Ärim. Sead. § 453 p. 3 (6) põhjal ei takista see asjaolu, et nad mitte üksnes kogukondlikke sihte ei taotle, vaid ühtlasi ka kogukonna tuuallikana esinevad; kuid ta väidab, et selleks, et elektriijaama Ärim. Sead. § 453 p. 3 (6) mõiste alla viia, on tingimata tarvis, et jaam oma suurema osa elektrienegiast ära annaks uulitsate ja kogukonna majade valgustamiseks ja nii tema peaaesandeks oleks eriti kogukondlikkude sihtide taotlemine.

Seda Peakomitee seisukohta tuleb õigeks tunnustada.

Elektriijaamad isenesest kannavad äriliste ettevõtete iseloomu: linna peal ei lasu avalikõiguline kohustus valgustust anda oma elanikkude majadele ja kruntidele ja teiselt poolt ei ole

olemas sundust, et elanikud omad majad peavad tingimata valgustama ainult linna poolt antava valgustuseenergiaga, selleks võib tarvitada ka igasugust teist valgustusallikat. Peale selle on tasu elektrienergia eest nii välja arvatud, et ta linnale ülejääki annaks ja nii temale tuuallikana oleks. Kui nüüd Ärim. Sead. § 453 p. 3 (6) määrab, et riigiärimaksu alla ei käi ettevõtted, mis maakonna- ja linnaasutuste poolt rendile andmata peetakse ühiskondlikeks heaoluks muuseas valgustuse alal, siis peab elektri jaam, et teda niisuguseks ettevõtteks võiks tunnistada, oma ärilise iseloomu kaotama sellega, et ta kaugelt suurema osa tema poolt väljatöötatavast elektrienergiast ühiskondlikeks heaoluks ära tarvitaks, nii et tema peatülesandeks võiks lugeda kogukondlike sihtide taotlemist. Kaebaja tähendab, et linna elektri jaam oligi ehitatud ühiskonna heaoluks; kuid üks asi on kavatsus ja teine asi, kuidas see tegelikult kujunes. Vaadeldes sellest seisukohast Tallinna elektri jaama tegevust, tuleb ilmsiks, et praegusel ajal elektrienergia tarvitamine ühiskondlikeks heaoluks (linna tänavate, koolide ja linnaasutuste valgustamiseks) võrreldes elektrienergiaga, mida jaam annab eraasutustele ja linna elanikkudele, minimaalne on. Kaebaja väidab, et elektri jaam seisab ühiskonna heaolu teenistuses juba sellepärast, et ta ajakohaselt valgustab eeskätt (kuna uulitsad on juba küllaldaselt valgustatud gaasivalgusega) linnaelanikke — ühiskonna — asutusi, kortereid, ärisid, tehaseid jne. Seda asjaolu ei saa aga arvesse võtta, sest nagu eelpool tähendatud, sünnib nende linnaelanikkude asutuste ja korterite jne. valgustamine äri lisel alusel. Riigikohus on juba arutanud küsimust, missugust iseloomu kannab Tallinna linna elektri jaam ja on otsusele tulnud, et selle tegevus on äri lise (avald. ots. 14. juunist 1923 a. № 39) ja sellele samale otsusele jõuab Riigikohus ka nüüd, nagu eelpool seletatud, mispärast kaebus selles osas põhjendamata on.

Kaebaja volinik tähendab kohtuistungil, et linna elektri jaam ei olevat juriidiline isik, kui niisugune, vaid osa ühest omavalitsuse üksusest, kes küll juriidiline isik on. Ka elektri jaama raamatupidamine moodustavat ühe osa linna raamatupidamisest. Kui jaama raamatud ühes osas näitavad tulusid, siis linna raamatud näitavad teises osas vastavalt kulusid ja ikka nõnda, et need raamatud olevat omavahel kooskõlas; olevat tege mist ühe asutusega ja see on Tallinna linn, kes aga oma sissetulekute poolt ärimaksu alla ei kuuluvat. Selle kohta tuleb tähendada, et Tallinna linn, kui omavalitsuse üksus, oma üldtuludega maksu alla ei käi, kuid linna poolt

peatavad ettevõtted, kes äri lise iseloomu kannavad, nagu leivaküpsetuse ärid, lihapoed ja ülepea kõik kommertsiseloomu kandvad ettevõtted käivad ärimaksu alla; kõik need ettevõtted ei moodusta üht juriidilist isikut, s. t. linna osa, vaid ainult ettevõtteid, mis linnale, kui juriidilisele isikule, kuuluvad.

3. Küll aga tuleb põhjendatuks lugeda kaebus teises osas. Linnavalitsuse asutustele ja koolidele antud voolu eest linn ei ole tegelikult midagi saanud ja ei ole põhjust ka neid summe, mis arvepidamise hõlbustamiseks nende asutuste valgustamise peale kuludena näidatud, tulude hulka arvata.

Eeltoodud põhjustel, Adm. K. K. §§ 21 ja 22 p. 2 juhatusel otsustas Riigikohus: Otsekoheste Maksude Peakomitee otsus 27. okt. 1926 a. tühistada ja asi Otsekoheste Maksude Peakomiteele uueks otsustamiseks saata.

*

Selle otsusega on jõudnud lõpule kauakestnud vaielus omavalitsuste elektri jaamade ärimaksu asjas. On seletatud, et senikaua kui need jaamad ei ole kaotanud oma äri lise iseloomu nad alluvad ärimaksule. Edasi on seletatud, et kogukondlike sihtide taotlemisest valgustamise alal võib olla jutt ainult siis, kui jaamad annavad kaugelt suurema osa omast energiast tänavate, koolide ja linnaasutuste valgustamiseks.

Nende seletuste kohta peab tähendama, et Tallinna linnavalitsus ei ole kunagi eitanud, et tema elektri jaam on äri lise ettevõtte, — seda see on kindlasti ja teisiti see ei võigi olla, nagu linnavalitsus toonitas seda omas kaebuseski. Kuid selge peaks ka olema, et ärimaksu seaduse § 453 omas täies ulatuses käib ainult äri lise ettevõtete kohta. Kui mingisugune ettevõtte ei ole äri lise, siis see ei allu maksule ka ilma § 453-ta.

Mis puutub kogukondlike sihtide taotlemist, siis selle kohta üks väike näide. 10. märtsil s. a. juhtus Tallinnas Lasnamäe raioonis elektrijuhede rike, mille tagajärjel kogu linna elanikkudele anti filtreerimata vett, kõik vabrikud ja tehased Lasnamäel, muuseas ka tapamaja, olid sunnitud katkestama tööd, selle raiooni elanikud pidid otsima üles vanad petrooleumilambid jne. Juhusest teatasid kohalikud ajalehed kui suurest õnnetusest.

Nüüd üks küsimine. Kui rike juhtub keskjaamas eneses ja jaam tegevuse katkestab, kuidas vaatab ühiskond sellele? Riigikohtu seletuse järele see ei puutu ühiskonnasse, sest jaam ei taotle ju tema heaolu sihte.

Kroonika

Ärimaksu kohta käivate seaduste muutmise seadus,

mis praegu Riigikogus arutusel, näeb I osa § 453 p. 11. all ette omavalitsuste poolt ülalpeetavate pandimajade kuuluvuse riigi ärimaksu alla üldistel alustel, kui neil on kauplused või komisjoni ettevõtted.

Seda muudatust, mis tühistab 9. märtsi 1923. a. seaduse, tunnistades pandimajad ärilisteks ettevõteteks, Linnadeliit ei või pooldada ja esitas selle vastu märgukirja Riigikogu komisjonile. Pandimajade operatsioonide hulka peab lahutamatu kuumuma ka väljaostmata pantide realiseerimine müügi teel, ilma milleta nad üldse ei suudaks tegutseda. Pealegi ei ole linna-pandimajad asutatud äritegemise mõttega, vaid just vaesematele linnaelanikkudele krediitisaamise hõlbustamiseks. Samuti ka pandimajade juures asuvad komisjoni-kauplused on asutatud pantijate huvides, kes soovivad realiseerida oma asju kasulikumalt. Ka väljaspoolt toodavaid asju võib siin müüa kasulikumalt kui eraärides. Kõike seda arvesse võttes peaks mainit p. 11. jätna seaduseelnõust välja.

Edasi sama seaduseelnõu II osa § 4. p. 4-ga tahetakse anda omavalitsustele õigus võtta kaubandus-tööstuslike ettevõtete pealt oma heaks lisapõhiärimaksu kuni 50% riigi põhiärimaksust senise 100% asemel. Kuigi uue seaduse eelnõus on nähtud ette põhiärimaksu määra tõstmine kahekordseks, võib siiski oletada omavalitsuste osa tunduvalt vähenemist endisega võrreldes. Ka on karta, et põhiärimaksu kõrgendamine praegusel majanduslikul seisakul ei jäta vähendamata kaubandus-tööstuslike ettevõtete arvu ja selle järeltulijate langes ka omavalitsuste tähtis tulu-äritunnistusmaks, mis linnadel teeb vähemalt 5% muudest maksudest välja.

Sellepärast Linnadeliit ei saa pooldada ka seda uuenduskavatsust ja paneb ette anda omavalitsustele õigus võtta lisaärimaksu vähemalt 75% suuruses, mis kindlustaks neile senise tulu sel alal.

Trahterimaksu seaduse muutmisest.

Tallinna linnavalitsus, täites linnavolikogu otsust 14. detsembrist 1927, esines Aktsiisi Peavalitsusele sooviavaldusega muuta praegust trahterimaksu seadust järgmiselt:

1) § 7-st kustutada teine punkt;

2) tühistada § 25. märkus senisel kujul, panes see maksuma järgmiselt: „õllepoed ja veinikeldrid, mis avatakse piirituse ja alkoholiliste jookide müügi seaduse (R. T. № 50—1927) §§ 4, 30 ja 35 korras, käivad linnade heaks võetava trahterimaksu alla üldisel alusel“.

3) § 25. juure lisada uus märkus: „Märkus 2. Möbleeritud tubade pealt, mis ei kuulu trahterimasutuste kilda, võetakse linnade heaks registreerimise maksu tubadelt kuni viiekordse ühepäevahinna suuruses, kusjuures tubade hinnale arvatakse juure kõik lisatasud, mis võetakse tubade tarvitajailt. Maksu aluseks loetakse tubade detsembrikuu keskmine hind, uueltavatud tubade suhtes aga esimese tegevuskuu keskmine hind. Maksu suurus ja tähtajad määratakse kindlaks volikogu poolt ning nõutakse sisse trahterimaksu alusel. Kui tubade hindasid kõrgendatakse pärast maksu suuruse kindlaksmääramist, on linnavalitsusel õigus vastavalt kõrgendada maksu, võttes aluseks kõrgendatud hindasid. Seda maksu võib võtta sel korral, kui linnavolikogu poolt on pandud maksuma sundmäärused möbleeritud tubade kohta.“

Linnavalitsuse esitise peale Aktsiisi Peavalitsus vastas, et tal puudub võimalus tulla vastu linna sooviavaldusele ja et küsimus jääks lahtiseks kuni trahterimaksu seaduse muutmiseni täies ulatuses.

Praegu loetakse varaseks esineda uue trahterimaksu seaduse eelnõuga ja trahterimaksu seadus võetakse revideerimisele täies ulatuses arvatavasti tuleval aastal, kui omandab kindlama kuju 10. mai 1927 a. seadusest tingitud alkoholi müügi õigusega restoraanide ja einelaudade võrk, eriti järkude suhtes. Praegusel ajal ei saa näha ette ära kui palju jääks meil edaspidi I, II või III järgu kõigi jookide kohaltarvitamise õigusega ettevõtteid, ja millise summa trahterimaksust riik peaks võtma oma kanda, kui omavalitsuste tulud väheneksid restoraanide ja einelaudade järkudesse jaotamise tõttu.

Sellepärast Aktsiisi Peavalitsus peab soovitava, et Linnadeliit koos Maavalitsuste liiduga töötaks aegsasti välja uue trahterimaksu seaduse eelnõu. Kohaltarvitamise õigusega õlle ja veini müügikohad on trahterimaksu muutmise seaduse eelnõusse võetud trahterimaksu alla kuuluvatena.