

Õigus ja Kohus

Õigusteadusline ajakiri

„Päewalehe“, „Aja“
ja „Koidu“ hinnata
erallsa ♡ ♡ ♡ ♡

Ilmub 1 kord kuus

Tegew toimetaja ♡
cand. jur. J. Wilms

Nr. 2

Weebruar

1912

Omawalitsuse-ametnikkude nimetamine ja wabastamine.

Jüri Wilms.

I.

Wiimasel ajal on ajakirjanduses teated ilmunud, et meie omawalitsuse-asutustes asju sünnib, mis meie harilikku waatega omawalitsuste kohta mitte hästi kokku ei käi. Nimelt on Tallinnasse linnanõunik, Anijale wallawanem nimetatud, siin ja seal on wallakirjutajaid ametist lahti lastud wõi lasta ähwardatud.

Sellel puhul on ka ajakirjanduses mitmesuguseid arwamisi awaldatud. Mõned nendest on õiged, teised aga ka ekslikud. Silmas pidades, et neil küsimustel meie elus suur tähtsus on, ei ole wiist mitte asjata seda harutusele wõtta, kas meie seaduste järele niisugune asjaolu lubatud on ja misugused määrused selles asjas üleüldse maksmas ja kas neid mitte rikutud pole.

Omawalitsuse-asutustest on meie käes wallad ja linnad, mis ka ikka rohkem Eesti elemendi kätte langewad. Seal tööd tehes peats ka neid õigusi tuntama, mis omawalitsuse-asutustel peab olema, et nende eest mõjurwalt seaduslikkuse piirides wälja astuda. Käesolewal korral waatame nendest õigustest ainult seda osa, mis ametnikkude ametisseastumisesse ja sellest wabastamisesse puutub. Hakame linnadest peale.

Linnawalitsuse juhtivad asutused on Linnaseaduse 21. paragrahvi järele 1) linnawolikogu ja 2) linna-amet ühes tema juures seiswate täidesaatwate asutustega (komisjonidega).

Linnawolikogu liikmed walitakse iga nelja aasta takka kord, linna-ameti poolt tähendatud ja kubneri poolt kinnitatud tähtaegadel. *) Linnawolinikud ei tarwitse ühtegi kinnitust. Kodumaa linnades on hääleõigus neil, kellel omanduse või eluaegse tarwitamise alusel linnas liikumata warandus olemas, mis linnamaksu wõtmiseks suuremates linnades vähemalt tuhande rubla peale hinnatud ja väiksemates kolmesaja rubla peale. Ani meie kubermangulinna elanikkude arm üle sajatuhande tõuseb, siis peab walimiseõiguse saamiseks liikumata warandus linnamaksu wõtmiseks vähemalt pooleteise tuhande (1500) rubla peale hinnatud olema. **) Peale selle on hääle-õigus weel teatawatel asutustel, sellel ei ole aga walimiste kohta mitte mõõduandwat tähendust, sellepärast ei peata me selle juures ka mitte pitemalt. Nagu siit näha, on meie linnade walimise-õigus niisugune, mis mitte oma demokraatliste omadustega kiidelda ei tohi: ta on tugewaste piiratud. See asjaolu on muidugi selle pandiks, et niisugused wolikogud harilikult alalhoidlikku või vähemalt väga tagasihoidlikku politikat ajawad.

Needsamad wolikogud walivad ka linna-omawalitsuse ametnikka ***): linna-apea, tema abiline või asetäitja, linna-ameti liikmed ja linna-sekretär on Linnaseaduse 115. paragrahwis üles loetud, mis wolikogu kohuseks on walida. ****) Nendesse ametitesse võib ka isikuid walida, kes mitte wolinikud ei ole, kellel aga walimise-õigus on, kuna sekretärit ka mitte seda ei nõuta. †)

Arwata oleks, et meie linnade piiratud walimise-õigus küllalt selle eest hea seisab, et linna-ametisse ja ka teistesse linna ametitesse isikud ei pääse, kes mitte omawalitsuses

*) Linnaseadus § 23.

**) Linnaseadus § 24.

***) Linnaseadus § 63 p. 1.

****) Sekretäri kohuseid võib ka linna-ameti sekretäri kanda jätta.

†) Linnaseadus § 116.

walitsufewõimule soowitawat politikat ei aja. See on küll osalt õige ja nimelt, mis linnawalitsuste sõtsialsetesse ehk ühiselulistesse piiueteesse puutub. Puutub aga asi teistesse küsimustesse, siis ei wõi selle juures mitte päris kindel olla, sest kodanline element, mis linna-omawalitsustes wõimul, nõuab wabadusi üleüldse ja poliitikalisi iseäranis — ega jalli üleaurust reglementerimist.

Nii ei ole ka Linnaseaduse järele mitte linnawolikogu lõpuliikuis instantstiks linna-ametnikkude walimisel, sest need käiwad weel kinnitamise alla. Peale kubermangu-linna pea, keda minister kinnitab, käiwad teised kõik kuberneril kinnitamise alla. *)

Kui minister wõi kuberner wõimaliku ei leia olemat walimuid 118. paragrahmis tähendatud ametite peale kinnitada wõi kui walimised korda ei lähe (не состоялись), paneb kuberner ette uueste walida, kus kinnitamatajätatud isikud teist korda hääletamise alla tulla ei wõi. Kui ka need wiimased walimised korda ei lähe, wõi uueste walitud isikuid ei kinnitata, siis wõib wabats jäänud ametid tarwiduse korral nimetatud isikutega täita: pealinnades kui ka kubermangu, oblastite ja pealikfondade linnades — sijemiste asjade ministri ja mujal — kuberneril nimetufel. Nimetamise juures tuleb § 116. ja 117. määrusi silmas pidada. **) See on see paragrahw, mis ametiwõimule wõimaluse annab linna-walitsufesje nimetatud isikuid ametisse seadida, kui seda paragrahwi oma ja isemoodi seletada, kui aga seaduse mõiste ja terwe Linnaseadusest läbi hoomama waimu juurde peatama jääda, siis peab ütlima, et see paragrahw ametiwõimule iseenesest mitte piiramata woli kätte ei anna kinnitamata jätta, kui tahab, ja nimetada, kui tahab.

Esialt: mis ametiwõimu ülesandesje puutub, kui linnaseaduse wainu järele loogikalifelt selle üle otsustada, siis tuleb ära tähendada, et wiimase otskohesets ja loomulikuis ülesandes on selle järele walwata, et Linnawolikogu oma otsustes ja walimistes mitte seadust ei rikuis. Du

*) Linnaseadus § 118.

**) Sealsamas § 119.

See üleüldine põhjusmõte ehk printsiip, siis käib see niisama hästi ka käesoleva küsimuse kohta. Käesolevas küsimuses aga on päris selgeste ära tähendatud, keda linnas ametite peale võib valida kes seda mitte ei või. *)

Nendes piirides, mis seadus ette näitab võib siis ka ametivõim linnawolikogu walitud isikud kinnitamata jätta.

On nüüd faks korda walitud isikud seaduslistel põhjustel kinnitamata jäetud või ei ole walimised faks korda järgemööda korda läinud, siis on ametivõimul — ministri või kubeneri isikus — õigus, k u i t a r w i t u s s e d a n õ u a b, waba ameti peale kedagi nimetada. Kui ka nimetamise juures seadusemõistest kinni pidada, tuleb ütelda, et õigus nimetada ainult s i i s tõuseb, kui selle järele niisugune tarwidus on, mis wiirwitamist ei luba. See on nõnda ainult siis, nagu ma juba tähendasin, kui kindlalt seadusest kinni pidada ja seaduse mõistet ja waimu tähele panna, mitte aga seaduse üfsikuid sõnu.

Kuid selleks, et seadust niiviisi seletada, kudas see maksma kurssi juhtumises kasulik, on selle eest muretsetud, et seaduse-seletajate asutuste kokkusead niisugune saaks, mis oma peale soowitawat mõju laseks awaldada. Nõnda on senati seletusi, mis käesolewat kinnitamise- ja nimetamise küsimust sootuks teist wiisi seletawad ja ametivõimule ka siis wõimaluse annawad walitud isikut kinnitamata jätta, kui ta kõik seaduslised nõudmised täidab, aga ametniku a r w a t e s omawalitjuse ametisse mitte sünnis ei ole.

Senati käsukiri (Указъ) 1905. a. 24. jao nr. 4133 ütleb selgeste: „Kuberner ei ole kohustatud wolikogule ametisse kinnitamata jätmise põhjust teada andma.“

Wille üle ja kuhu tahetakse niisugusel korral kaebata?

„Tallinna Teataja“ tõi „Seaduse ja Kohuse“ järele senati seletuse, mille järele ka peale teistkordset kinnitamata jätmist või walimiste nurjaminekut, ametivõimul õigust ei olewat ametnikku nimetada. See pidi 1910. a. 10. mail nr. 5820 all antud olema. Kuidas seda seletust nii ekslikult seletatud, on raske ütelda. Selles käsukirjas räägitakse niisugustest

*) § 116, 117 ja 24, 32, 33.

walimistest, mis ümber on muudetud (отмѣнены), mitte aga finnitamata jäetud või nurjaläinud walimistest. Muudetud walimisi nagu ei oleks olnudki (täh. Senati seletus), kuna finnitamata jäetud või nurjaläinud walimised ainult tagajärjetaks jääwad, iseenesest aga olemas on.

Tallinnas oli teinefordne linnanõuniku walimine. Walitud kandidat täitis kõiki seaduse nõudmisi, kuid jäeti ilma põhjuste tähendamata finnitamata. Selleks oli kuberneril Senati 24. jaan. 1905. a. nr. 4133 käsufirja järele täieline õigus. Pealegi võib tema oma finnitamata jätmise aluseks neid teateid wõtta, mis walitud isiku annete, kõlbliste omaduste, ja eluviisi kohta käiwad (Senati käsufiri 15. juulil 1908. a. nr. 8784). Kägega katsutaw, et siin kaebtusest midagi wälja tulla ei wõi. Siin on kuberner seaduse järele talitanud, nagu Senat seda seadust oma käsufirjadega seletab — ja Senat on ju riigi kõige kõrgem seaduseseletaja asutus ja tema otsused on meil isegi kohtutes seadusejõulised.

Kui finnitamata jätmise kaebtus nii tagajärjeta paistab, siis ei peaks wist küll mitte nii lootuseti kaebamine linnanõuniku nimetamise peale olema. Nagu juba tähendatud on 119. §, mille põhjal niisugused nimetused sünniwad, ülewal, et nimetamist ainult tarwiduse korral ette tuleb wõtta. Ja seda tarwidust tuleb kui niisugust mõista, mis mitte wiiwitamist ei kannata. Wõib ju olla, et ka selle Senat nii ära seletab, et see nimetaja otsustada on, kas tarwidust on nimetuse järele wõi ei ja et ka ametnik selles asjas ei pruugi oma põhjendust awalbada. Esialgul aga niisugust seletust ei ole ja võib olla ka ei tule. Siin ettetoodud waate poolt on ka see asjaolu, mis Riiginõukogu selle 119. paragr. harutamise juures silmas pidas (Schtscheglowitowi järele): et nimetamine äärmine abinõu on, mida siis tarwitada tuleb, kui harilikud teed proowitud. Kus aga 3—4 linnanõuniku olemas, võib waba koht ilma kahjuta ka kuni uute walimisteni tühjaks jääda.

Niisugune linn on aga just Tallinn, kuhu wiies linnanõunik nimetati. Päewasjelge, et siin selle Riiginõukogu arwamise ja ülewal toodud mõtete põhjal kaebata võib, ja et kaebtus tagajärje mõttes just lootuseti ei ole.

Ujakirjanduses ilmunud teadete järele otustades, mis linnawolikogu koosolekute kohta avaldatud, on wolikogus Tallinna linnaametile ette pandud teist teed käia: selle peale kaebata, et hr. Sinkwist kinnitatud ei ole ja selle peale mitte kaebata, et hr. Winogradow nimetatud on. Kuulu järele tahtwat ka linna-amet selle järele toimetada. Wõib ju olla, et Tallinna linnawalitsuse wiendamaks linnanõunikuks nimetatud hr. Winogradowit tarwis on — kuid omawalitsuse põhjusmõtte rikkumise wastu tuleb wälja astuda.

Ja see ei ole mitte nii ilma lootuseta kui arwatakse. Linna-ameti küsimise peale aga, miks hr. Sinkwisti ei kinnitatud, on kuberneril õigus lihtsalt wastata: nende ja nende Senati käjurjade põhjal ei loe ma selle küsimise peale wastamist tarwilikuks. Wiendat linnanõunikku ei ole aga mitte nii hädaste Tallinnale waja, et tema soetamiseks äärmisi teesid käia ja isegi Riiginõutogu arwaniste wastu toimetada.

Selle peale peaks kaebatama!

Jahi-õigus talu-rendimaa peal. *)

R. Peet.

I.

Wiimasel ajal tekib mõisnikkude pealekaebamiste tagajärjel palju protsessisid, milles talukohtade omanikka Rahukohtu nuhtluseeaduse § 146¹) järele **) oma maa peal, mis mõisast ära lahutatud, jahipidamises süüdistatakse. Kaebtuse tõstmise aluseks on see, et pea kõikides mõisates talukohtasid selle tingimisega on müüdnud või müüdnakse, et jahi-õigus, nagu kontrahis on üteldud, müüdawal talukohal müüjale mõisnikule või mõisapidajale tarwituseks alale jääb.

*) See töö käib Eestimaa (Tallinnamaa) krhta.

**) 146¹ § käib järgmiselt: Omawalilise jahipidamise korral wõõra maa peal langewad süüdlased rahatrahwi alla: wiieft rublast kuni kahelümne wiie rublani. Trahwi kõrgendatakse kuni 50 rbl., kui piiratud pargis või looma-aias jahti peetakse. Samasugust trahwi kannab, kes metselajaid teise metsast wälja ajab. Süüteo kordamise eest kõrgendatakse trahwi kahelordsseks. Toim.

Et niisugustes asjades süüüsimust dieti otjustada, tuleb enne mõni tsiwil-diguse küsimus ära otjustada: jahi-diguse digusline iseloom kindlaks määrata ja ka kindlaks teha, kui palju ülemaltähendatud tingimised kontraktides üleüldiste tsiwil-diguse nõudmistega selles asjas kokku käiwad.

Iga mõisast eraldatud talu on iseenesest kindel asi, mis tema omandaja wõi omaniku jaoks iseseisew diguseobjekt on. Gestimaa Talupoja-diguse § 80. ütleb: kui maa ostmise teel talupoja omanduseks läheb, saab wiimane ka maa waba tarwitamise diguse, mida maa-diguseks tuleb lugeda, mitte aga seisuslikeks diguseks. Sellesama Talupoja-diguse 203. paragrahwis on üteldud, et jahi-digus talumaa ostmise läbi omandatakse ja et ta ostja omanduseks saab.

Seadus määrab nende diguste omandamiseks, mis talupoeg maad ostes ühes maaga omandab, ainult järgmised ktsendused ära: tema ei päri mitte mõisniku-seisuse digusi, mis mitte maaga ühes ei lähe, mille ehk wähest talupoja-seisusest isikud omandawad (Talupoja-diguse § 202); kohustab neid wõõrandamisäärusi täitma, mis Talupoja-diguse 204. paragrahwis tähendatud*); ja keelab talukohta Talupoja-diguse § 208. nõuete wastu tüfaldamast.***) Et seaduses teifi ktsendusi mitte ära tähendatud ei ole, siis omandab ostja talupoeg maa kõigi maa päralt olemate digustega, mis seaduses ära on tähendatud. Niisuguste diguste selka käib ka jahi-digus, mis talukohta pea-asja lahutamata ja tähtis osa on, nagu Kohalikkude seaduste 3. jao 552. § seda selgelt toonitab.

Ühes maaga omandatud digusi wõib omanik talupoeg, nagu iga teinegi omanik, seaduses tähendatud piirides tarwitada ja nendega oma arwamise järele talitada. Tema wõib

*) Mõisnik wõib äramüüdnud kohadel maa wõõrandamist nõuda: 1) kraawide kaewamiseks, 2) kaewude ja wee-hoiukohtade ehitamiseks, 3) uute teede ehitamiseks wõi wanade laiendamiseks, 4) kruusa muretsemiseks teede parandamise jaoks. Toim.

**) Talukohta ei tohi selle pidaja Gestimaa Talupoja-diguse § 208. järele mitte wäitsemaks tüfaldada kui alammäär seda lubab, alammäär on § 58. järele 3 desjafini põldu, heinamaa ja karjamaa wastawa suurusega. Toimetus.

neid ise tarvitada või jälle nad osalt või terwelt teistele tarvitada anda, kui ta aga sealjuures seaduse nõudmisi ei riku. Niisama võib ta ka jahi-õigusega talitada.

Sisuliselt tahtab jahi-õigus omanikku ennast seda tarvitamast, kui tarvitamine kellegi teisele on antud, sest viimasel juhtumisel ei või omanik oma õiguse tarvitamisel mitte oma täit ja piiramata võimu asja üle avaldada: tema on asja tarvitamises teisele antud õiguse läbi kitsendatud, mida teine oma kasuks tarvitab, ehk teiste sõnadega üteldud, teise jahi-õigus, mida ta selle omaniku loa põhjal tarvitab, on *serwitudi-õigus* (vaata III jao § 1089.)*)

Et omanik talupoeg oma õiguses teataval viisil piiratud on talumaad serwitutidega kohustama, siis tekib nüüd küsimus, mis sugustes piirides talumaa omanik oma maad serwitutidega üleüldise kohustada võib ja jahi-õiguse serwitutidega iseäranis. Küsimus nende piiride laiuse üle on väga segane ja vaieldav. See küsimus on nurgakiviiks ka käesoleval juhtumisel. Eoen tarwilikuks tähendada, et üleüldised harutused talumaade serwitutidega kohustamistel ka täieliselt jahi-õiguse kohta käivad.

Selle küsimuse kohta on esialgse vaatlemise järele niihästi 1856. a. Talupoja-õiguses kui ka Kohalikkude seaduste III jaos vastolulisi määrusi ja see vastolu on ka Valitsewa Senati vastoluliste seletuste põhjuselks olnud, mis see talumaade serwitutidega kohustamise kohta on andnud.

Talupoja-õiguse 228. ja III jao 1255. paragrahviks on kindel nõudmine üleval, mille järele talumaade omanikud oma maid serwitutidega ainult niisuguste talude heaks kohustada võivad, mis sellesama mõisa alla käivad, kuhu nende enestegi talud.

Talupoja-õiguse § 220 ja 248 jälle nõuavad, et talumaade põlisele rendile andmise või müümise juures need

*) Serwitudi-õiguseks nimetatakse niisugust õigust, mis wõõra asja peal olemas ja omanduse-õigust selle läbi kitsendab, et omanik 1) ise midagi oma asja juures tegemata peab jätma ehk 2) lubama, et keegi wõõras tema asja teataval viisil tarvitab. Lühedalt on serwitudi-õigus (§ 1089. järele) omanduse-õiguse tarvitamises kitsendamine kellegi isiku või mingi asja heaks.

õigused täpisealt ära oleksivad tähendatud, muu seas ka serwitudi-õigused, mis mõisnik ehk müüja omale jätab mõi jälle tingimise järele omandab. Selle juures on seaduseandja Talupoja-õiguse 249. paragrahvis kindlalt nõudnud, et lepingus wastaw tasu ära oleks määratud, mis müüja mõisnik omale jäetud õiguse eest maksab. Seda nõudes, et Talupoja-õiguse väljakuulutamise ajal waidluse all olewad mõi kahtlased serwitudi-õigused 10 aasta jookkul kohtu teel selgeks tehtaks, on seaduseandja ka weel korra ära määranud, mille järele uueste maksma pandud serwitudi-õigused seadusliku jõu omandawad (waata § 223, 224 ja 226). Need seadusemäärused annawad põhjust arvata, et seaduseandja talumaade omanikkudele on tahtnud lubada oma maid ka muude isikute heaks koormata, kui ainult nende heaks, kes Talupoja-õiguse 228. ja III jao 1255. paragrahvis ära on tähendatud.*) Siiski ei mõi seda waadet mitte õigeks tunnistada. Selles asjas on õiguse-normid täieste kindlalt ja selgelt awaldatud. Kahtlust äratav ainult lepingu-osaliste õigus lepingusse ka kõrwalisi tingimisi üles wõtta, ja sellepärast peame seda küsimust ka lepingute seisukohalt walgustama.

Walitsewa Senati Maamöödu-departemang on 1891. aastal Luri asjas seda wastolu niimüisi kõrwale juhtinud, et ta 223. ja 224. paragrahwi põhjal serwitutide olemise talu maa peal 1856. aastani maksmaks tunnistas ja 220. ja 248. paragrahwi nende serwitutide kohta olewaks tunnistas, mis enne 1856. a. olnud, seda selles mõttes, et seaduses wastolu ei tohi olla: Serwitutide kohta, mis aga pärast 1856. a. loodakse, tunnistas Senat 226. ja 228. paragrahwi Talupoja-õigusest ühes III jao 1255. paragrahwiga maksmaks, seejuures selle peale tähendades, et talupoegadele täielist omanduse-õigust talumaa peale anda, millega talupoja-seisust kindlustada taheti, mõisnikud talupoegade maaõigused ka siis mitte ei mõi kitsendada, kuigi talupojad ise nõus on, peale seaduses äratähendatud juhtumiste, mis juba eelpool ka ära märgitud (§ 202, 204, 208 Talupoja-õigu-

*) Nagu juba tähendatud, lubawad need paragrahwid ainult sellesama mõi ja pärast olewate maade jaoks serwitutisid luua.

fest). Ehk see waade seadusemääruste poolt küll osalt finnitust leiab, siiski tuleb teda III jao 1095. paragrahwi *) põhjal ekslikuks arvata.

Teadagi on, et maa, mis talupoegade kindlustamiseks määratud ja talu-rendimaaks kutsutud, enne mõijast lahutamist omanduseks müümise läbi mõisniku omandus oli, mille tarvitamises mõisnik 1856. a. Talupoja-diguse järele ainult müügi või rendile-andmise läbi, kitsendatud on. Oma asja peal ei saa kellegil serwituti olla, tähendab, ei või ka serwitutidest juttu olla, mis mõisnikkudel enne 1856. a. talupoegade käes tarvitusel olema maa peal olemat olnud. Kui aga tegelikult niisugused eraldatud maatükid oleksivad olnud, mis põlisele rendile oleksivad antud olnud või omanduseks müüdüd, ilma et need lepingud just wormilikud oleksivad olnud, ja oleks seaduseandja 220. ja 248. paragrahwiga just serwitutisid niisuguste maatükkide peale mõtelnud, seaduses ei oleks see ütlemata olnud. Tõenäolikum on, et § 223., 224. ja 226. nendesse serwitutidesse puutuvad, mis enne 1856. a. talupoegade kindlustamiseks määratud maa peal kõrwaliste või naabri liikumata waranduste omanikkude heaks lasusivad.

Balti mõisnikud ja rentnikud.

Rein Elias.

II.

Rendel juhtumistel, kus rentnik wabatahtlikult koha pealt ära läheb või kus kohus teda sealt wälja minema mõistab, ei ole digust lahkimise korral mingisugust iseäralist tasu nõuda. Kuid nende parandusetööde eest, mis tema selle koha peal ette on wõtnud, wõib ta ka niisugusel korral tasu nõuda. Sest üleüldiselt on meil seadus maksew, mille järele ennast keegi teise kulul ilma põhjuseta rikaštada ei tohi.

Iga parandusetöö, iga hoone, mis rentnik oma rendikoha peale ehitab, on teatawate kuludega seotud. Need ku-

*) § 1095: kellegil ei või oma asja peale serwitudi-digust olla. Toimetus.

lud peab õigusetunde järele see kandma, kes nendest tulu saab. Ras toob aga iga kulu tulu ja misjagused kujud on kohustatud mõisnik rentnikule kohast lahkimise korral välja maksma.

Meie Balti era = õigus jaotab kõik kujud, mida selle või teise asja peale tehakse, kolme liiki (§ 577). *Tarwilikud* kujud on niisugused, mis asja tuuma alal aita-
wad hoida ja asja enese ärakadumist või korratusse ole-
kusse sattumist eemale hoiavad; *kasulikud* — niisugused,
mis asja paremaks teevad või asja läbi saadawat sissetu-
lekut suurendavad; *uhkuslised* — mis asja tarvitamist ko-
dujeks teevad, löbu sünnitavad ehk asja kaunistavad. Iga-
suguse kulu tegemise juures võib kulutaja heatahtlikelt ehk
kuritahtlikelt toimetada. Heatahtlikelt teeb kulusid asja peale
see, kes kulu tegemise juures usub, et kellegil teisel selle
asja peale rohkem õigust ei ole kui temal; kuritahtlikelt
aga see, kes teab, et teisel asja kohta, mille peale ta kulu-
sid teeb, enam õigust on kui temal. *Tarwilikud* kujud mak-
setakse igapähele, peale warga, tingimata tagasi (§ 578, III
l.). *Kasulikkude* kulu tegemist võib üksnes see nõuda, kes
kulusid heatahtlikult on teinud; sellel aga, kes nende tege-
mise juures kuritahtlikelt on toimetanud, on õigus kantud
kulu läbi asjas etteõdetud parandusi ainult ära võtta,
niipalju kui ta selle enesele kasuliku leiab olevat, ilma et
asi ise selle all sugugi tohiks kannatada. *Uhkusliste* kulu
tegemist ei saa üksi nõuda, kui asja omanik nende tege-
mises otsekohest kasku ei ole andnud, kuid igal niisuguste ku-
lude kandjal on õigus asjalt ilustusi ning ehteid ära võtta.

Kui nüüd kulusid, mis rentnik teeb, eeltähendatud ka-
hest waatepunktiist, kulu tegemise kui ka kulutaja tahtluse
iseloomude seisukohast hinnata, siis võime ülesseatud küsi-
mise peale enam-wähem kindla wastuse anda. *Tarwilikud*
kujud peavad igale rentnikule tagasi maksama (§ 578).
Ras kantud kujud üksikutel juhtumistel *tarwilikud* on
olnud või olivad nad ainult kasulikud või koguni uhkuslised, seda
otsustab kohus iga juhtumise kohta asjatundjate abil ise-
äralbi. Üleüldse pean ütleva, et kantud kulu iseloomu
äramääramine alati, niipea kui waielus tekib, kohtu teel

sünnib, misjuures kohus selles küsimuses mitte- iga kord asjatundjate armamist tähele ei pane. Kasulikud kulud saab rentnik üksnes siis tagasi, kui tema nende tegemiseks kohaomaniku käest luba on saanud. Luba võib muidugi mitmel vormil anda, kord suusõnal, kord kirjalikult. Talupoegade rendimaa (kohustuslike maa) piirides olevate talude rentnikud võivad aga mõisnikkude käest kasulikkude kulude katmist ainult siis nõuda, kui nende tegemiseks neile kirjalik luba on antud. Niisugune on vähemalt viimase aja kohtupraktika, olguigi et maksimate seaduseparagrahvide sisse otsekohese mõiste seletamise järele seesugune nõudmine küllalt põhjendatud ei ole. Ja kus veel vähegi kirjalikku nõusolemise avaldust võiks nõuda, siis oleks see wahest maaparanduse (Bodenmeliorationen) tööde juures, mitte mingil tingimisel aga igasuguste teiste kulude, nagu näit. ehitustööde juures. Kuid nagu juba eelpool tähendatud, on viimase aja kohtupraktika niisugune (vaata Senati otsus wahi asjas nr. 4435 — 1901. a.); sellega peab siis ka iga rentnik rehkendama, kui ta mõisnikuga kohtusse läheb. Ei ole rentnikul teataval kordadel õigust mõisaherra käest oma kulutuste eest tasu saada, siis on tal ometi õigus oma töö ja higi wilja enesega kaasa võtta, sest keegi ei tohi enast teise kulul ilma põhjuseta rikastada. Kui tihti tuleb aga igapäewases elus neid juhtumisi ette, kus rentnik koha pealt ilma mingisuguse tasuta välja aetakse! Rentniku õigussetunne on haawatud. Ta läheb linna, et herra vastu nõudmist tõsta. Et tal raha vähewõitu on, siis langeb ta siin üsna sagedaste mõne nurga-advokadi lõksu. Ja pika kohtukäimise peale kaotab mees enamaste ifka oma nõudmise.

Kust tuleb siis säherdune nähtus ja millega peab seda seletama?

See tuleb muidugi sellest, et rentnik ja mõisnik majanduslikelt mitte ühesõnadused ei ole. Kuna mõisnikul suuremalt osalt võimalik on omale asja-ajajaks head, osawat ja wilunud advokati võtta, ei ole rentnikul seda võimalust harilikult mitte. Kui mõisnik protsessi, mida ta kaotama peab, ilmojtata wenitada võib, senikaua kui wastane pool, kelle majandusline jõud nõrgem, ära tüdineb ja

õige oma nõudmise peale käega lööb või jälle nõus on oma suurt nõudmist väikse summaga kustutama, siis ei saa seda rentnik harilikult mitte teha.

Uhfuslised kulud, mis igasuguste elumõnustuste kättesaamise otstarbel on tehtud, jäävad igal pool nende tegijate kanda. Kuid uhkustusi võib nende sisseseadja asja juurest ära võtta, kui selle läbi asi riffe ei lähe, s. o. uhkustliste kulude katmise küsimust tuleb niisama otjustada, kui kuritahtliste kasulikkude kulude küsimust.

Et kulude jagamist selgemine ette kujutada, siis toon siin väikse näituse. Ütleme, kusagil metsaküläs on talupoegade rendimaa piirides rendikoht „Mäe Matsi“. Selle koha rentnik Juhhan pidas seda talu mõne hea aasta. Kui edasipüüdjä mees, võttis Juhhan mitmesuguseid töösid selle koha peal ette. Nii näit. ehitas ta wana kambri asemele, mille taewataadi tuline nool põlema pannud, uue ruumika elumaja. Wiimase lähedale istutas ta suure wiljapuu-aia ja ehitas sinna suure ilusa lusthoone, kus suwekuudel kaunis mõnus oli aega mööda saata. Kui nüüd neid kulusid võtta, siis peame tunnistama, et elumaja ehitamine tarwilik kulu oli, sest ilma elumajata on võimata omale talukohta ette kujutada. Wiljapuu-aia kulu on kasulik kulu, sest et ta oma all oleva maatiiki sissetulekut suurendada aitab. Sellepärast võib tema eest üksnes siis tasu nõuda, kui aia soetamiseks maaomaniku käest luba oli saadud. Lusthoone, mis palawatel päewadelgi aias mõnusalt aega lubas wiita, on uhkusline kulu ja teda võib ta ehitaja õige paremal korral enesega ühes wiia.

Nende põhjusmõtete järele saavad rentnikud maaomanikkude käest paranduse-tööde eest tasu ka niisugustel korradel, kus nad summitud on oma kohtade pealt vastu oma tahtmisest lahkuma.

Nagu juba eelolewast lühikesest seletusest võib otjustada ja nagu igaüks tegelikult elust väga hästi teab, on tasu saamine enamaste suurte raskustega ühendatud, sest harwa on maaomanik nõus mingisugust tasu maksma ja asi lõpeb kaunis tihti kauakestwa ja kulurikka kohtuskäimisega. Ja et talurentnikkude majandusline jõud neid mitte iga korral kohtus ei luba käia, siis oleks mõisnikkudel võimalik oma

rentnikka igast kulutegemisest tagasi hoida, sest misti ei tõrju inimest tegevusest nii tagasi, kui võimalus kõigest oma tööwiljast ilma jääda. Säherdune hulkade tegevusest tagasihoidmine ei ole aga riigile sugugi soovitav, sest et selle läbi terve riigi elanikkude üleüldine sissetulek, vähemaks jääb. Soovitav ei ole ta ka maaomanikkudele, sest parandusetööd tõstavad maa hinda tihti mitmewõrdselt. Et seda mitte ei juhtuks, on tarwis rentnikka selle eest kindlustada, et maaomanikud neid vastu nende tahtmist koha pealt nii kergeste välja ei saaks ajada. Selleks otstarbeks ongi meil paar pea-aegu ühesugust seadust maksma pandud, üks Liivimaa kohta 22. märtsil 1865. a. ja teine Eestimaa kohta — 18. veebruaril 1866. a. Nende seadustega tutvustamise juurde ajumegi nüüd.

Maaomanik võib rentnikku koha pealt kahel viisil välja ajada: esiteks selle läbi, et ta rendi võimata kõrgeks tõstab, teiseks selle läbi, et ta selle koha võõrale, mitte feesolevale rentnikule, ära müüb. Neid mõlemaid võimalusi on eespool-nimetatud seadused silmas pidanud, ja nende tarvitamist sellega katsumud eemale peletada, et nad iga niisuguse väljaamise-abinõu tarvitamise eest mõisnikku kohustavad rentnikule teatavat taju maksma. Seadus teeb niiviisi siis wahet taju saamise wahel uute renditingimiste maksmapanemise kordabel ühelt poolt ja rendikoha võõrale äramüümise korral teiselt poolt.

Mõisjaomanik, kes pärast rendiaja lõppu kohta uute tingimistega välja tahab rentida, peab miimasele rendi-aastal wanale rentnikule mitte hiljem kui Jakobipäeval (25. juulil) uued tingimised kas wallakohtu või oma woliniku kaudu või isiklikult teada andma, kusjuures teada-andmise enese kui ka tema aja üle rentnik oma allkirjaga sedeli annab. Liivimaal kahe ja Eestimaa kolme nädala jooksul pärast niisugust teadaandmist peab wana rentnik wallakohtu läbi mõisaherrale teatama, kas ta nõus on koha peale uute tingimistega edasi jääma või mitte. On rentnik nõus, siis peab ta rendilepingu kindlustuseks $\frac{1}{6}$ tulewa-aastajest rendist kohe sisse maksma. Liivimaal võib mõisnik nendel kordabel, kus ta rentnikku iseäranis ei usalda, suuremat

kindlustust nõuda, kuid 1. jaanuariks ei wõi ta siiski mitte enam kui poole rendi ettemaksmist nõuda.

Ei ole aga rentnik nende tingimistega mitte rahul, wõi kui ta nõutawa aja jooksul mingisugust wastust ei anna, wõi kui ta uue kontrahi täitmiseks tarwilist kindlustust ette ei too, siis on mõisaherral õigus teda wana kontrahi lõppemise järele koha pealt ära ajada, kuid ühtlasi on tal jee-sugustel kordadel kohustus koha pealt lahkumale rentnikule selle eest, et „rentniku waewa läbi frundi hind on tõusnud“, tasu maksta. Seda maksu tunneb rahwas harilikult e e s t õ i g u s e = maksu nime all. Mõisaherrad saavad temast enamalt jaolt üsna lihtsalt üle: nad weeretawad ta uue rentniku õladele, kes siis ta wana rentnifuga selle maksu-summa suuruse pärast kõwaste kaupleb. Selle eestõiguse eht „lahkumise“=tasu summa suurus tuleb järgmisel teel wälja rehkendada: wõetakse uus aastarent ja arwatakse sealt wiimase aasta rent maha. Järelejäänud summat kaswatatakse kolmega, kui wana rendileping lühema kui 24 aasta peale oli tehtud, wõi kahega, kui endine rendileping 24-aastane wõi pikem oli. Sel teel saadud summa ongi nõutaw tasu summa.

Et see rehkendamine selgem oleks, siis toon siin kohal wäikse näituse. K. mõisa rendikoha M. omanik Jaak maksis mõisaherrale aastas 150 rbl. renti. Rendikontrakt oli poolte wahel 12 aasta peale tehtud. Wiimase rendi-aasta Jakobipäewal annab mõisaomanik Jaagule teada, et tulewajest Jüripäewast hakates tema M. koha eest mitte 150 rbl. aastas renti ei pea maksuma, waid 250 rbl. Jaak jõuab pita mõtlemise järele otsusele, et tema uue rendiga läbi ei tule. Kui Jüripäew kätte jõuab, peab ta koha pealt, kus ta 12 aastat töötanud, wälja kolima. Mõisnik ei taha temale midagi maksta, temal aga oleks õigus kõige wähe-malt 300 rbl. saada: 250 rbl. (uus aasta-rent), maha arwata 150 rbl. (wiimase aasta rent) — jääb järele 100 rbl. Seda 100 rbl. tuleb kolmega kaswatada, sest et wana M. koha kontrakt wähe-ma kui 24 aasta peale oli tehtud.

Tahab mõisnik rendikohta pärast kontrahi lõpu-aega ära müüa, siis peab ta Gestimaal wanale rentnikule mitte hiljem kui 9 kuud enne Jüripäewa, s. o. 23. juulil wiima-

sel rendi = aastal müügingimised niisamasugusel teel, kui renditingimiste muutmisedki, teada andma. Wiimane on kohustatud k u u e (6) nädala jooksul, teadaandmise päewast arvates, ütleva, kas ta ettepannud tingimistega kohta omale soovib osta wõi mitte. Uwaldad ta oma nõusolemist, siis peab ta ostulepingu tegema ehk tarwilise kindlustuse andma, et ta seda edaspidi teeb. Ei ole ta aga nende tingimistega nõus, ei suuda tema tarwilist kindlustust anda wõi ei awalda ta 6 nädala jooksul oma arwamist, siis wõib mõisomanik kohta kellele tahes müüa; wana rentnik kaotab sellega ühtlasi oma ostmise-eesõiguse. Ei leidu rentnikule wäljakuulutatud hinna eest ühtegi kohastjat, nii et mõisnik pärastpoole summitud oleks hinda alandama, siis tulewad tal muudetud ostutingimised rentnikule uueste ettepanna, kuid mitte hiljem kui 6 nädalat enne Jüripäewa.

Liwimaal on kord weidi teistfugusem. Seal peab mõisnik rentnikuga kohta ostu = müügi kohta Jakobipäewaks juba kokku leppinud olema. Ei ole nende wahel seks ajaks lepitust olnud, siis on mõisnikul õigus kuni 1. detsembrini teist kohastjat otsida, selle tingimisega, et selle uue ostjaga eelkontraht esimeseks detsembriks ära tehtaks. Esimesel detsembril pandakse eelkontraht wanale rentnikule ette. Wiimaseks on õigus nelja nädala jooksul, teadaandmise-päewast arwatud, oma nõusolemist awaldada, seda kohta niisamasuguste tingimistega enesele osta. Ühes seesuguse nõusolemisega peab rentnik ise kas kohe ostulepingule alla kirjutama wõi jälle tarwilise kindlustuse andma, et ta seda pärastpoole teeb. Ei awalda aga rentnik nimetatud aja jooksul soowi kohta ise osta, siis müüakse ta sellele, kellega eelkontraht oli tehtud.

Niihästi Gesti- kui ka Liwimaal saab rentnik kohta pealt seesugustel kordadel lahkudes iseäralise tasu, mille summa nii juur peab olema, kui wiimase aasta rent.

Müüks aga mõisnik kohta enne kontrahi lõpu-aega ära, siis tuleb wiimase aasta rendile weel iseäraline lisandus juurde arwata. Selle lisandusesumma suurus oleneb poolte kokkuleppimisest nende wahel tehtud kontrahist. Ei ole aga kontrahis selle kohta midagi öeldud, siis rehkendatakse ta mitte alla 5% iga lepingu lõpuni jääwa aasta rendisumma pealt.