

Õigus ja Kohus

Õiguste adusline ajakiri

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

Ilmub 1 kord kuus

Tegew toimetaja ♡
cand. jur. J. Wilms

Nr. 12

Detsember

1913

Ostu-müügi lepingute ühekülgne lõpetamine.

Anton Palwadre.

Igaüks meist tarvitab oma nõuete ja tarwiduste täitmiseks teiste kaasabi. Keegi ei ole oma huwide, see on, aratuntud tarwiduste kohane, igakülgne majapidaja. Mida üks walmistab, seda teine tarvitab, ja ümberpöördukt. Kuid keegi ei ole kohustatud teise eratarwidusi täitma. Kõik sünnib siin waba kokkuleppimise teel, teatawa wastuwäärtuse eest, olgu see rahas, teos wõi muus. Nõnda tekivad isikliste erahuwide täitmise alal mitmetelised wahekorrad kaasabi tarwitaaja ja kaasabi pakkuja wahel. Et aga tarwidus lõpuks ifka täitmist leiaks, peab ka wahekorradeste astujate wahel kindel kord walitsema. Peab mingisugune kindlustus olema, et igaüks wabalt oma peale wõtetud kohustusi täidaks, et selle täitmine mitte ainult heatahtlusest ära ei olneks, waid tarbekorral ka wäewõimuga seda täitma saaks sundida. Selleks aitab kodanline õigus kaasa, eraelus tekiwaid wahekorradid korraldades.

Isiklikud huwid ehk wajadused wõiwad mitmetelised olla: ühel on nad wähemad ja kitsamad, teisel suuremad ja laiemad. Mitmekordne wõib ka tarwiduste

täitmise wiis olla: üks lepib ühes toas elamisega, teine tarwitab suurt forterit, üks lunastab pääsetähe kinematografi, teine „Estoniasse“, üks tarwitab lihtsat luube, teine frakki. Seadus ei kirjuta kellelegi ette, misjugused tarwidused tal eraelus peawad olema ja kudas ta neid täitma peab. Niihästi huwide määr kui ka nende täitmise wiis oleneb iga ühiku omadustest ja äramääramisest. Sedagi ei sunnita abielusse astuma, kedagi ei sunnita omale toitu ostma jne.

Niijamuti ei määrata ka seadus seda, misjuguse wastuwäärtuse eest wastastikune kaasabi peab sündima. Kõsime otjustab siin waba kofkuleppimine.

On aga tarwiduste täitmisel kofku lepitud, on sellel ajal teataw wahelord tekkinud, alles siis määrab seadus ära, misjugused selle kofkuleppe seaduslikud tagajärjed on, see tähendab, tagajärjed, mille teostamist asjast huwitatud isikud riigiwõimu kaasabil wõiwad nõuda.

Waba kofkulepe on kodanlike õiguse määruste alusel ja kofkuleppe sünduslik täidesaatmine nende mõtteks.

Tekivate wahelordade ja wastastikuste kohustuste selguse mõttel, asjast huwitatud ning sõrwaliste isikute huwide kaitseks määrab kodanlike õigus, misjugustel tingimistel tekivatel wahelordadel seaduslikud tagajärjed on ja nimelt misjugused.

Waba kofkuleppimise põhjusemõte ja kohustuste wääramata täitmine waba kofkuleppimise järele on iga suguste lepingute alusnõudeks. „Leping, mis seaduslikul alusel tehtud, kohustab lepinguosalist oma lubadust punktipealt täitma. Lepingu ülesliigne raskus ega pärastpoole ettetulnud raskused selle täitmise wiis ei anna ühele lepinguosalisele lepingust taganemise õigust ja ka mitte taju ega teisele lepinguosalisele... Lepingust ei wõi ka siis ilma teise lepinguosalise nõusolemiseta taganeda, kui wiimane lepingut ei ole täitnud“. (Balti Era-õigus §§ 3209,3210).

Need põhjusemõtted on üleüldiselt ka ostu-müügi lepingute kohta makswad.

Ostu-müügi lepinguks nimetatakse niisugust lepingut, mille järele üks lepinguosaline teisele teatava asja või õiguse kokkulepitud rahalise tasumatu eest eraomadeseks lubab anda. Ostu-müügi leping on tehtud, kui pooled asja ja hinna üle kokku on leppinud. Seadus mingisugust vormi ei nõua. Kokkuleppimine võib suuliselt, kirjalikult, kirjateel või isegi tummalt sündida. (Liikumata varanduse ostu-müügi juures on ainult kreposterimist tarwis.)

On pooled asja ja selle hinna üle kokku leppinud, siis on nad juba lepinguga seotud ja nende vahel on „õiguslikelt“ muutunud, tähendab, temal on juba seaduslikud järjeldused, mille täitmist kohtu teel võib nõuda.

Lepingut ei või enam kumbki pool ühehülgselt muuta. Müüja peab asja lepingu järele ja selle tingimistel ostjale kätte andma ja ostja peab kokkulepitud tasu lepingu järele välja maksma. „Ühehülgne taganemine seaduslikult tehtud müügilepingust ei ole ka siis lubatud, kui teine pool oma kohustusi ei ole täitnud.“ Nii lausub seaduse määrus (§ 3889).

Kuid ei ole reeglit ilma erandita. Kohe peale selle üleüldise määruse loeme meie järgmises seaduse määruses, et ostu-müügi lepingut ühe lepinguosalise nõudmisel järgmistel foridabel tühjaks võib tunnistada: 1) kui üks lepinguosalistest sunnitud oli lepingut tegema või vastase poole kiritahtluse tagajärjel lepingu tegi; 2) kui ostetud asjas wead nähtawale tulid; 3) kui lepingu kõrwaltingimistel taganemine lubatud oli; 4) kui üks lepinguosaline ülemäärast kahju peab kandma; 5) kui lepingu eesmärk vastase poole kohustuse täitmisel eettulnud wiivituse tagajärjel kättesaamataks jääb ja selle eesmärgi kättesaamiseks teisi teesid tuleb otsida; 6) Cestimaa Linna-õiguse järele võib müüja liikumata varanduse müümise korral siis taganeda, kui käiraha ei ole makstud ja ostuhind weel maksmata ning warandus üles andmata on. Kuid taganemise korral peab

müüja 10 prots. ostuhinnast ostjale wälja maksma. (Mujal ei ole wiimane määrus maksew.)

Kõiki neid juhtumisi nimetab seadus eranditeks ülesõlbiises määruses, et iga ostu-müügi leping pooltele igal tingimisel maksew on. Kuid juba pealistaudsel waatlemisel on näha, et eranditeks ainult 2., 4., 5. ja 6. paragrahwis ülesloetud juhtumisi wõib arwata.

Esimises punktis äratähendatud korral ei wõi lepingust tui wabaft lohkuleppimisest juttugi olla. Siin ei ole poolte waba nõusolemist lepingu asjas, waid ainult silmapilguks wäljapressitud silmakirjaline nõusolemine ehk wäljapetetus, tõelkusele mitte wastaw soow, lepingut teatawatel tingimistel teha.

Kõijugustel tingimistel ei ole mitte ainult ostu-müügi leping, waid iga leping maksuwseta ja sellest taganemine on iga lepingu juures lubatud. Ostu-müügi lepingu asjus ei ole siin mingit erandit olemas.

Kolmandas punktis äratähendatud korral ei ole aga ühekülge taganemisega tegemist. Ühekülgeks taganemisest nimetatakse seda, tui üks lepinguosalistest wastu teise tahtmist, teiselt nõusolemist kühimata, taganeda wõib. Sel korral on aga juba lohkulepitud, et pooled teatawatel tingimistel wõiwad taganeda, see tähendab, et wastase luba taganemisest juba olemas on, ja kühimus seisab ainult selles, kas äranähtud taganemistingimised taganemise korral olemas on.

On aga kõif need juhtumised ostu-müügi lepingust taganemise põhjustena üles loetud, siis peab neid siin kohal kõifi lähemale läbiharutamisele wõtma, sest iga sõnaga on seaduses oma kindel mõiste seotud, mis ainult piiratud kogu nähtusi tabab.

Esimene põhjus taganemisest olets siis wastase poole kuritahtlus ehk lepingusse astumine sundimise tagajärjel (üks kõif tulle poolt see surwe tuli).

Sundida wõib teist lepingusse astuma kas tehalise ehk moraalse wägiwallaga. Moraalilise wägiwalla kohta on seaduses oma näpunäited. Moraaliline surwe peab küllalt tugew olema. Ahwardused, mille tagajärjel lepin-

gusse astutusse, peavad tõsist kartust äratama, et 1) nende teostamisel suurem kahju võib tulla, et neid 2) üleüldse võib teostada ja 3) et neid lepingu tegemisel ainult järeleandlikkusega võib kõrvaldada. Ei ole tõsist ähwardust olnud ehk põhjust nende teostamist karta, siis ei või ka pärastpoole lepingust taganemisel selle peale toetada. Kas ähwardus olemas oli, kas seda pidi kartma ja järeleandlikult lepingut tegema — neid asjaolusid peab lepingust taganeja kohtus tõestama, ja lõpuks otsuse selle kohta annab kohtus.

Wastase poole kuritahtlus avaldab ennast petmises; kui üks lepinguosalistest teisele nende asjaolude kohta, mis lepingu tegemise juures mõõduandvatiks on, waleteateid annab ehk tema eest mõnesuguseid teateid warjab. Kui näituseks kaupmees maal põllusaadusi ostab ja tõendab, et nende turuhind nii ja nii kõrge on, ja saadused tõendatud hinna eest, mida müüja ostjat usaldades õigeks peab, ära ostab, siis on meil sel korral kuritahtlusega tegemist, kui turuhinnad mitte niisugused ei olnud, kuna aga kaupmehel õiged turuhinnad teada olid. Aga lihtsal petmisel, mida petetu lepingu tegemise juures fergeste oleks wõinud märgata, ei ole mingit tähtsust. Kergeuflit pettuse ohwer ei või lepingust taganeda. Niisamuti ei ole mingit nõudmist ühel lepinguosalisel teise wastu, kui mõlemad teineteist petsid. Kui wastastikuse petmise alal tehtud leping weel täidetud ei ole, siis ei või ka kumbki pool selle täitmist nõuda; kahjutasu ei või kumbki teiselt nõuda. Osawam petis on nii siis wõidumees!

Teisets ostu-müügi lepingust taganemise põhjusets on arwatud juhtumine, kui ostetud asjas wead on. Siin on taganemine ostja kasuks.

Balti Era-õiguse järele wastutab müüja niihästi nende müüdawa asja wigade ja puuduste eest, millest tema teadis ja ostjale mitte ei ütelnud, kui ka niisuguste eest, mis temale endale tead m a t a o l i d.

Müüja ei wastuta ainult niisuguste asja wigade eest, mis tähtsuseta on ja asja pruukimist ei ta-

lista ning mis ostjale teada eht nii silmapaist-
wad olid, et nad harilikult ettevaatlikkuse juures tä-
hele panemata ei oleks wõinud jääda.

Cestimaa Maa- ja Linnawiguses on needsamad juht-
mõtted teiste sõnadega wälja üteldud, nimelt järgmi-
selt: „Kui selle kohta isäralikku tingimist ei ole, siis
ei wastuta müüja liikuma asja nähtawate wigade eest,
kui asi enne ostmist ostja poolt üle oli waadatud. War-
jatud wigade eest wastutab müüja aga ka siis, kui ostja
neid alles asja koju tuues märkab.“

Müüja wastutab aga tingimata niisuguste wigade
eest, mida ta asjas mitte olewaks ei tunnistanud, mil-
lest ta teadis, aga ostjale mitte ei ütelnud eht mida
ta warjas. Niisamuti wastutab müüja, kui asjal neid
häid omadusi ei ole, mida ta tõendas seal olewat. Niis-
ugusel korral on müüja kohustatud weel kahjutasu
maksma.

Sellest wastutusest ei wõi müüja ennast ka kõr-
wal-lepinguga wabastada, sest wigade warjamist wõi
peitmist loetakse kuritahtluseks. Aga asja üleskiitmine üle-
üldistes lausetes ei suurenda müüja wastutust. Siin
on wastutus harilik.

Asja wigade eht puuduste märkamise korral on ostjal
omal walida, kas lepingu tühjakstunnistamist wõi ostuhin-
na alandamist nõuda. Wähema wäärtusega asjade müü-
mise korral ei wõi mitte lepingu tühjakstunnistamist
nõuda, waid ainult ostuhinna alandamist ja teatawate
kordadel weel kahjutasu. Misugused asjad vähema
wäärtusega on, selle kohta ei ole mingit tähendust. Seda
tuleb juba nõudjal omal otsustada ja lõpulikult otsus-
tab seda igal käesolewal juhtumisel kohus.

Ostu-müügi lepingu tühjakstunnistamise nõudmine
asjas leitub wigade pärast aegub Cesti- ja Liiwimaal
ära pärast 6 kuud asja wõõrandamise päewast eht sellest
päewast arwates, millal müüja asja teatawate oma-
duste kohta usutlewa lubaduse andis. Ostuhinna alan-
damise nõudmine aegub pärast 1 aastat ära, nendest-
samadest tähtaegadest arwates.

Siinkohal peaks weel neid määrusi nimetama, mis eraldi hobuste müümise ja ostmise kohta makswad on. Mendel on oma praktilaline tähtsus ja neid peatjid kõik teadma, kellel hobuste müümise ehk ostmisega tegemist on.

Hobuste ostmise-müümise korral võib ostja ainult seda nõuda, et müüja hobuse tagasi võtaks. Selleks on ostja õigustatud, kui hobune a) tatitõbe põeb, b) kui hobusel kae silma peal on, c) kui hobune marus ehk peru on ja — Eestimaa linnades — d) kui hobusel löötsutamisetõbi on. Teiste haiguste ja wigade eest vastutab müüja ainult siis, kui ta erakordselt selle eest labas vastutada.

See nõudmine aegub ära: Eestimaa Maa-õiguse järele 3 nädala, Liivimaa Linna-õiguse järele 8 päewa, mujal 6 kuu jooksul.

Nii hobuste kui ka teiste asjade müümise korral peab tõestama, et wead ja puudused asjas enne müümist on olnud. On need asjas pärast müümist tekkinud, siis ei pea ka müüja nende eest vastutama.

Lepingu tühjastunnistamise korral peab ostja asja ühes selle päraldustega ja asjast saadud kasuga ehk ostja süü läbi saamata jäänud kasuga müüjale tagasi andma, asja serwitutidest wabastama ja asja rikkumise korral kahjutasu maksma.

Müüja oma poolt peab ostuhinna ühes protsentidega tagasi andma, asja hoidmise kulud ja asja peale wälja-antud tarwilised ning kasulikud kulud, asja ostmise enese juures tantud kulud ja saadud kahju äratasuma. Peale selle peab müüja ostja nendest kohustus- test wabastama, millega see ennast lepinguga ehk lepingu puhul sidus.

Lepingu tühjastunnistamise ja ostuhinna alandamise nõudmist võib ostja kas iseseiswa nõudmisena wõi wastunõudmisena kohtusse anda (kui müüja ostjalt lepingu täitmist nõuab). Aegumise-tähtaegu tuleb aga silmas pidada.

Rehmas juhtumine, mil ostu-müügi lepingust taganemine lubatud, on see, kui lõrwal-lepingus ühesülgne

taganemine ära on tingitud. Taganemine võib kas müüja või ostja kasuks ehk mõlemate kasuks ära tingitud olla.

Müüja võib omale taganemiseõiguse näituseks selleks korraks ära tingida, kui ostja kottulepitud ajal ostuhinda ära ei maksa. Nagu me juba tähendajime, on lepingute juures see määrus maksew, et ühe poole wiiwitus oma kohustuste täitmises iseenesest weel teist lepinguosalist tema kohustustest mitte ei wabasta; tema on ikka lepinguga seotud. Oluliselt tundub see wäga kitsendaw ja tülitaw olewat. Ütleme, ostu-müügi leping on tehtud, käsraha on sisse makstud, aga ostja ei ilmu määratud tähtajal asja järele. Teisi ostjaid on olemas, kes walmis on isegi kõrgemat hinda maksema, aga asi on juba müüdud, müüja on seotud, ehk küll ostja tähtajal asja järele ei tule ega hinda ära ei maksa. Müüjal on õigus ostjalt kohtu teel nõuda: lepingu täitmist, ostuhinda ja asja ärawiimist ehk oksjoni teel asja äramüümist ostja kulus. Kõik see tarwitab aega ja kulu. Teisiti aga müüja talitada ei wõi. Müüb ta asja teisele, siis võib ostja temalt selle peale waatamata, et ta oma kohustusi õigel ajal pole täitnud, lepingu täitmist ehk kahjutasu nõuda.

Sellepärast on wahelkorra kindlustamise mõttes wäga otstarbekohane ostu-müügi lepingus ära tingida, et kui ostja teataval tähtajal ostuhinda ära ei maksa ja asja ära ei wii, siis võib müüja lepingust taganeda.

Niisugune tingimine ei kohusta müüjat taganema, tema võib, temal on ainult õigus taganeda. Ostja wiiwituse korral peab ta aga kohe sellele teatama, kas ta lepingu täitmist nõuab või lepingust taganeb. Nõuab ta korra lepingu lõpetamist, siis ei wõi ta pärast enam selle täitmist nõudma hakata. Kui aga müüja peale tähtaja ostuhinda nõuab või seda wastu wõtab (kas täies summas või osalt — üks kõik), siis on ta sellega enese lepingust taganemise õigusest lahii ütelnud.

Müüja taganemise puhul antakse asi ühes tantud kasuga temale tagasi ja peale selle peab ostja temale kahjutasu maksma. Ka käsiraha, kui see maksetud oli, jääb müüja kasuks.

Need tagajärjed on taganemisel siis, kui see käsimus lepingus ära ei ole nähtud. On aga lepingus taganemise tagajärjed ära nähtud, siis tuleb ta sellekohaselt talitada.

Seadus lubab ostu-müügi lepingutes üle oma õiguste findlustamiseks tasu kõrguse üle ine. igasuguseid kõrvaltingimisi ära määrata, kuigi need tingimised seaduse määrusi muudaksid. Maksivad ei ole siis seaduse määrused, vaid need tingimised.

Seaduses on veel teine juhtumine ära nähtud, kus müüja omale taganemise-õiguse ära on tinginud, nimelt võib müüja ostu-müügi lepingus omale taganemise-õiguse selleks korraks välja tingida, kui temale teatava aja vältusel kasulikumad ostutingimised pakutakse. (lubatakse kas kõrgemat hinda või määratakse lühemad maksu-tähtajad, üleüldse tingimised, mis isegi vähema hinna juures rohkem kasu pakuvad).

Niisugusel korral, kui taganemise põhjus kätte jõuab, saab müüja asja tagasi — ostja hinna ühes protsentidega.

Kui aga äratingitud tähtajani kasulikumaid pakumisi ei tule, jääb ostu-müügi leping maksvaks ja sellest taganemine ei ole enam võimalik.

Niisamuti võib ostja omale taganemise-õiguse ära tingida. Taganemiseks võivad siin niisamuti mitmesugused põhjused asja anda. Seadus ei kitsenda nende põhjuste aramääramiseks müüjat ega ostjat. Need põhjused tulevad waba kokkuleppimise teel ära määrata. Seaduses on aga siin ainult üks juhtumist ära nähtud.

Ostja võib, esiteks, asja selle tingimisega osta, et teda esialgul järele proovida ja või järele wadata. Kui ostja asja omale kõlbulise leiab olewat, siis muutub leping juba wääramataks. Müüjale on niisugune leping algusest saadil siduw.

On leping selle tingimisega tehtud, siis ei või müüja temast taganeda. Ostja ei ole aga seotud. Ostja võib lepingust taganeda ja temal ei ole tarviski taganemise põhjust seletada.

Sarilikult määratakse tähtaeg, milleks ostja oma otsuse peab andma, kas ta lepingu juurde jääb või sellest taganeb. Kui ostja tähtajaks mingit otsust ei anna ja aji müüja käes on, siis arvatakse, et ostja lepingust on taganenud; on aga aji ostja käes, siis tuleb arvata, et ta lepingu juurde jääb. Niisamuti arvatakse ostjat lepinguga nõus olevat, kui tema asja vastu võttes selle ostuhinna täielikult või osalt ära maksab, ilma mingisuguse märkujeta oma taganemise võimaluse kohta.

Kui aga ostjale tema lõpulist otsuse avaldamiseks mingit tähtaega ei ole määratud ja ostja selle avaldamisega oma poolt ka viivitab, siis võib müüja kohut paluda ostjale oma otsuse avaldamiseks tähtaega määrata.

Magu nendest määrustest näha, on see leping ostjale iseäranis kasulik. Selle lepingu tegemisel peab aga selgelt ära tähendama, et leping asja järeleproovimise ja järelewaatamise tingimisel on tehtud. Vastasel korral võis seda lepingut teiste tingitud lepingutega ära segada, mille seaduslikud järeldused teistjuga on.

Peale nimetatud juhtumiste, kus teine lepinguosalistest omale taganemise-õiguse ära on tinginud, on seaduses veel iseäralik ostu-müügi kõrval leping ära nähtud, mille järele mõlemad pooled omale taganemise-õiguse võivad ära tingida, kui nad lepingu tegemist peatsid kahetsema. Kui selleks tähtaeg on määratud, siis peab seda selle wältusel tegema; ei ole aga tähtaega määratud ega lepingus üteldud, et kahetsemist igal ajal võib avaldada, siis aegub taganemise-õigus 6 päewa wältusel, Gestimaa linnades aga 1 aasta 6 nädala ja 3 päewa jooksul.

Uma taganemise wabandusets ei ole ta siin tarwis mingijuguseid põhjendusi ette tuua. Ei taha teine lepinguosalistest lepingut täita, leiab ta selle omale tarbeta olewat, siis annab tema ainult teisele teada, et tema lepingust taganeb. Tuleb ainult tähtaega silmas pidada.

Neljandaks juhtumiseks, mis lepinguosalistele ostumüügi lepingust taganemise õiguse annab, on ülemäärane kahju, mida üks ehk teine lepinguosaline lepingu tagajärjel peab kandma.

Balti Era-õigus nõuab, nagu Rooma õiguski, ainult, et ostuhind lepinguosalistelt kindlaks oleks määratud. Et see hind asja väärtusele wastaks, seda seadus ei nõua. Hind võib asja väärtusest kõrgem ehk madalam olla. Kuid „ülemäära“ madal hind annab müüjale õiguse lepingust taganeda, „ülemäära“ kõrge hind lubab ostjat taganeda. Ülemäära madalaks nimetab seadus hinda siis, kui see asja harilikust hinnast poole madalam, ülemäära kõrgeks, kui see asja harilikust hinnast poole kõrgem on.

Kuid müüja taganemist võib ostja sellega kõrvaldada, et ta ostuhinna asja hariliku hinnani tõstab; niisamuti võib müüja ostuhinda alandades ostja taganemist kõrvaldada.

Tarbeforral määrab kohus ära, kui palju wastasel poolel ülemäära kahju saanule tuleb tasuda. Ülemäära kahju kindmine on ainult siis taganemise põhjusets, kui asja tõsine väärtus pooltele teadmata oli.

Õigus ostumüügi lepingu lõpetamist nõuda ülemäära kahju kindmise alusel kustub ära:

1) aegumise teel, mille tähtajaks Liivi ja Eesti Maa-õiguse järele ning Eesti- ja Linnade-õiguse järele 1 aasta 6 nädalat ja 3 päewa on; Liivimaa Linnade-õiguse järele aga on harilikult aegumise tähtajaks 10 aastat;

2) kui lepinguosalistel lepingus end taganemise-õigusest jellel alusel lahti on ütelnud;

3) kui kahju kandjale juba enne lepingu tegemist asja tõsine väärtus täielikult teada oli;

4) kui põhjust on arvata, et ostu-müügi leping sõpruse tõttu on tehtud;

5) kui müüdud asjal turuhinda ei ole, nagu piltidel, wana-aegsetel rahadel;

6) kui leping riisiko peale ehk kasu saamise lootusel on tehtud;

7) kui müüja testamendiga seotud ja selle järele kohustatud oli asja alla tema väärtust ära müüma;

8) kui asi oksjonil on müüdud.

Kõik need tingimised on iseenesest selged ja ei tarwita mingisugust põhjalikumat selgitust. Iseenesestki mõista, et kui üks lepinguosalistest ülemäära kahju saamise põhjusel lepingu lõpetamist nõuab, kuna aga mõni nendest üles loetud asjaoludest lepingu tegemise ajal mööduandwaks oli, siis peab wastane pool seda kohtus tõestama. Suu- dab tema seda tõestada, siis kaob muidugi wastase õigus lepingust taganeda.

Wiimane, § 3890. punkt, mis ühtlaselt Liwi- ja Gestimaal ostu-müügi lepingust taganemist lubab, käib järgmiselt: Ühekülgne taganemine ostu-müügi lepingust võib „peale selle 5) weel nendel asjaoludel sündida, mis § 3321. ära on tähendatud, ja kohustuste täitmise tähtaja möödalaskmisel“. § 3321 aga võib järgmiselt: „Tähtaja möödalaskmise tagajärjeks võib ka lepingu lõpetamine olla, kui näituseks eesmärk, mida kreditor oma nõudmise juures silmas pidas, sel põhjusel täide minemata jäi, et wõlgnik tähtajal oma kohustust ei täitnud ehk kui kreditor sellele eesmärgile saamiseks teist abinõu pidi walima“.

Kui § 3890. sisse eraldi wõtta, siis paistab, nagu annaks ta lepinguosalistele õiguse lepingust iga kord taganeda, kui wastane pool määratud tähtajal oma ko-

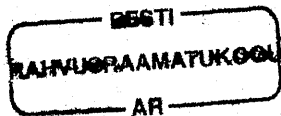
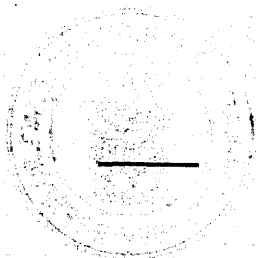
hustusi ei täida. Kuid seda teiste määrustega võrreldes, mis lepingust taganemist sel põhjusel mitte ei luba, ja iseäranis § 3321. abil seletades peab kindlale otsusele jõudma, et vastase poolt tähtaja möödalaikmine üksi põhjust ei anna ostu-müügi lepingust taganeda, vaid ühes sellega peab ka see asjaolu ühenduses olema, et selle tagajärjel vastane pool oma eesmärgile ei saanud eht selleks teist teed pidi otsima. Näituseks, mulle on tingimata 1. jaanuariks teatavat summa raha tarwis. Ma müün mõned asjad ära, mida ma muidu mitte ei oleks müünud eht kallimalt oleksin müünud; kuid ostja kohustab ennast ostuhinda mulle 30. detsembril ära maksma. Aga tema ei maksa 30. detsembril seda mitte ära ja ma pean tarviliku summa ostuhinna suuruses laenama ja laenan. Ma astusin ostu-müügi lepingusse, et 1. jaanuariks tingimata raha saada. Ostja oma kohustust kokkulepitud tähtajal ei täitnud ja ma pidin oma eesmärgile jõudmiseks teise abinõu valima. Mul on seega õigus ostu-müügi lepingust taganeda.

Tähendab, iga kord, kui üks ostu-müügi lepingu osalistest tähtajal oma kohustusi ei täida, tuleb järelekaalumise ja otsustamise alla küsimus, missugused tagajärjed sellel kohustuste täitmata jätmisel olid, kuidas see teise lepinguosalise peale mõjus. Ja mitte alati, vaid ainult teataval asjaoludel on teisel õigus lepingust taganeda.

Määrus, mis Gestimaa Linna-õiguses liikumata varanduse võõrandamise asjus maksew, on eespool nimetatud ja ei tarwita selgitamist.

Kõik ülema-nimetatud põhjused lubavad pooli ostu-müügi lepingust ilma teise nõusolemiseta taganeda, kui leping muidu seaduslifel alusel on tehtud, kui lepingu osalised õiguswõimelised on, lepingu aine liikumiseks ühiskonnas lubatud ja leping wormilikult on tehtud. Puudub aga üks nendest õiguslistest tingimistest lepingus, siis ei ole ta üleüldse mitte maksew. Kõik öeldud käib ühtlaselt liikuva ja liikumata varanduse võõrandamise kohta.

Ühte peab aga loomitama. Balti Cra-õigus ei nõua liikuma waranduse ostu-müügi lepingult mingit vormi. See lihtsustab ja tõrgendab wäärtuste liikumist. Sellel on suur tähtsus. Kuid see ei kindlusta lepinguosaliisi. Lepinguosaliised peaksid lepingute tegemise juures ise nõnda talitama, et nende õigused ja kohustused päraistpoole selged oleksid ja et neid kergem oleks kohtus tarbeforral tõestada. Kes oma õigust kindlate tunnistuste abil tõestada ei saa, see jääb kohtus oma õigusest alati ilma. Seda peetagu lepingute tegemise juures meeles. Iga leping olgu selge ja täielik. Iga tingimine tehtagu ühes lepinguga kindlaks. Ja tehtud lepingu kohta olgu tõendid olemas.



**Wastutaw toimetaja G. E. Luiga. — Wäljaandja B. Mäns.
U. Bertti trükk, Tallinnas.**