1—

A. Aan

Wäljaostmise õigus

Tallinnas, 1917 J. E. Meigas'e kirjastus

Wäljaostmise õigus.

Õiguseteadlane A. Aan.

Tallinnas, 1911.

M. Antje trükk, Tallinnas.

Meie kohaliste kodanliste seaduste kogu (kohaliste seaduste kogu 3. jagu) on oma sisu poolest wäga mitmekesine ja lai, sest tema paragrafide arw ulatab 4600 peale, kuna aga Wenemaa üleüldiste kodanliste seaduste raamatu (seaduste kogu, X. köide, I. jagu) paragrafide arw umbes poolewõrra wähem on.

Paljugi leidub meie kodanliste seaduste hulgas seda, mis aja nõudeid enam ei täida ja kõigiti ära iganenud on; leidub ka niisuguseid määrusi, mis teatud rahwa kihi agarusel, oma kasude kaitsemiseks, üles wõetud on, näit. mitmesugused rüütlimõisate eesõigused.

Meie maa on mitmete rahwade ja mitmesuguste walitsuste wõimu tunda saanud: ta on ordude walitsuse all äganud ja omal wiisil kujunenud, on Poola, Daani ja Rootsi kuningate all olnud, kuni ta wiimaks Wenemaa külge liidetud sai. Muidugi mõista, et iga walitsuse ajajärk ka seaduseandliselt oma mõju on awaldanud. Ja üleüldse, õigus, selle järele ka seadus, ei ole mitte mõne üksiku isiku omawoliline sünnitus, waid ta tekkib ja sigineb rahwaste ajaloolisest elust enesest, s. o. ta on rahwaste ajaloolise elu produkt. Seaduseandjad wõiwad ju mitmesuguseid seaduseid luua ja wälja anda, kuid selle juures peawad nad ikka seda silmas pidama, kas on kawatsetawad seadusemäärused rahwa elu tingimiste ja wajaduste kohased wõi mitte. Niisugusel seadusel, mis nagu peale tungitud saab ja mille wastu rahwal osawõtmist ei ole, ei wõi ka elujõudu olla ja tema olemasolemine wõib rohkem kahju kui kasu saata.

Meie kodanliste seaduste kogu on suur ja seniajani ei ole tema täielist eestikeelset tõlget weel olemas. Sellepärast on ka see juba omalt kohalt kasulik, kui mõned üksikud seaduste osad seletuse alla wõetakse. Siin olen ma „wälja-

ostmise õiguse" (§§ 1613—1690) harutamise alla wõtnud.

Mis peab „wäljaostmise õiguse" all mõistma?

Kõige pealt peab ütlema, et wäljaostmise õigus üksnes liikumata waranduse kohta käib. — Kui keegi milgi kombel mõne liikumata waranduse omandanud on, siis wõib teatud kordadel teine tulla ja tema käest seda warandust omale nõuda, muidugi mõista, teatud ja kindla tasu eest, ehk — see teine wõib liikumata warandust wäljaosta, kuna esimene omanik oma õigustest taganema peab. See wäljaostmise wõimalus ongi, teiste sõnadega, wäljaostmise õigus. Kohaliste seaduste kogu 3. jao § 1613. seletab: Wäljaostmine on niisugune õigus, mille põhjal teise poolt ära wõõrandatud liikumata warandust enesele saada wõidakse, kus juures eelkäija omanik õrwale heidetakse ja tema õigustesse astutakse, tema õigusest ülekäiwa (suurema) õiguse põhjal.

Nõnda on wäljaostmise jaoks järgmised tingimised olemas: 1) liikumata warandus; 2) see warandus peab wõõrandatud olema, selle juures lõpuliku lepingu järele (§ 1621); 3) wäljaostjal peab suurem õigus liikumata waranduse kohta olema, kui sellel, kelle käest wälja ostetakse.

Siin peab tähendama, et wäljaostmine asjaline õigus (вещное право) on, s. o. ta on asja ehk liikumata waranduse enesega ühendatud ja sellepärast ei ole ta mitte üksinda liikumata waranduse esimese eneselesaaja kohta maksew, waid ka kõikide kohta, kes tema järele selle waranduse omandawad, — olgu see tema järele esimene, teine, kolmas omandaja jne., — see on ükskõik (§ 1614). —

Mis liikumata warandus on, see on muidugi kõigile selge. Aga et wäljaostmise alla üksnes niisugused liikumata warandused käiwad, mis lõpuliku lepingu järele wõõrandatud on, siis on küll tarwis ka seda seletada ja harutada, missuguseid warandusi wõõrandada wõib ja missuguseid mitte. Sest nende liikumata waranduste kohta, missugused wõõrandamise alla ei käi, ei wõi ka mingisugust juttu wäljaostmisest olla.

Uleüldine seadus on küll see, et omandus annab asja peale täielise õiguse ja omanik wõib oma eluajal, nõndasamuti ka surma korra peale, seda omandust wõõrandada ja teistele üleanda, kas täielikult ehk osa kaupa, ehk üksnes teatud õigused edasi kanda, mis tal selle waranduse kohta olemas on (§§ 871 ja 872). Kuid siiski wõib omanduse wõõrandamise õigust kitsendada, nimelt — nende keelduste läbi, mis seadusest, kohtuotsusest, testamendist ehk lepingust järgnewad (§ 953). —

Omanduse wõõrandamise õiguse kitsendused.

Kõige pealt peab tähendama, et niisugune wõõrandamine, mis seaduse järele keelatud on, peale iseäraliste erandite, tingimata tühiseks tunnistatakse (§ 954). — Nüüd järgnewad seaduse seletused, mis esimese pilgu peale koguni segased ja udused näiwad olema. Nimelt seisab 955-mas paragrafis, et wõõrandamise tühiseks tunnistamise läbi selle kohta tehtud õigusline leping siiski mitte tühiseks tunnistatud ei saa, waid koguni selle wastu, — kui aga waranduse wõõrandamatus omandajale teadmata oli, — jääb see leping täieste seadusliku jõu sisse, nõnda palju kui ta selle seisukorraga kokku sünnib, et wõõrandamine ise tühine on. — Kohtuotsuste järele tehtud keelduste kohta on needsamad määrused makswad.

Mis tähendab siis see, et leping makswaks jääb, kuna wõõrandamine ise tühine on?

See tähendab seda, et wõõrandamine küll tühine on, kuid kõik muud kõrwalised tingimised on makswad, kuna ka kahjusaaja poolele kahju eest tasu nõudmine makswaks jääb. Peaks aga terwe leping tühiseks tunnistatama, siis ei wõiks selle lepingu põhjal mitte midagi nõuda.

Testamendi järele seatud keeldus on üksnes siis maksew, kui selgeste ära määratud on, missuguse isiku heaks ta seatud on. Niisugusel korral wõib see isik, kui ta õigus makswaks on saanud, igaühe käest wastu keeldu wõõrandatud asja wälja nõnda.

Lepingu järele asja wõõrandamise keeld on üksnes sel korral wõimalik, kui sellel, kelle heaks niisugune kit-

sendus tehtakse, sellest midagi kasu on, — kuid ka sel korral annab lepingu mitte-pidamine üksnes tasu nõudmiseks õiguse, kuna aga wõõrandamine ise oma jõu sisse jääb. — Nõndamoodi ei ole lepingu järele seatud wõõrandamise keelul tegelikult mitte suurt tähtsust. Kohtuotsuse, testamendi ehk lepingu läbi seatud wõõrandamise keeld wõib siis, kui ta kreposti raamatutesse sisse kantakse, omale rohkem tähtsust saada, nõnda et ta ka kõrwaliste isikute kohta kohuliseks saab.

Liikumata waranduste wõõrandamise küsimuse harutamise juures peab wahet tegema, nimelt pärimuslise ja enesesaadud waranduse wahel.

Enesesaadud warandus (благопріобрѣтенное имущество) on kõik see, mis mitte päriwuslik warandus (наслѣдственное имущество) ei ole, (§ 977), ja temaga wõib igaüks wabalt talitada ning teda igal wiisil wõõrandada (§ 978). —

Päriwuslise waranduse kohta on meie mitmesugusie õiguste järele ka mitmesugused määrused makswad. Nõnda: iseäralised määrused on Liiwimaa maa- ja linna-õiguses olemas; iseäralised Eestimaa ja Kuramaa õigustes, isesugused, wiimaks, ka Narwa linna-õiguses.

Üleüldiselt tunnistatakse päriwusliseks iga liikumata warandus, mis kellegile seaduslise pärimise korra järele osaks on saanud. — Päriwuslise waranduse wõõrandamise kohta on mitmesugused kitsendused olemas, mis §§ 960—978 üles on pandud.

Kudas sünnib wäljaostmise õigus?

Selle peale kostab § 1615: „Wäljaostmise õigus seatakse kindlaks: 1) seaduse, 2) lepingu, ehk 3) ühekülgse tahtmise awaldamise, nimelt testamendi läbi.

Wäljaostmise õigus, mis seaduse peal põhjeneb, on wäga mitmesugune, selle järele, missuguste maakohtade (territoriumide) kohta ta käib ja kus ta nimelt seaduse ehk rahwa pruugi järele makswaks tunnistatud on (§ 1616).

Lepingu ja testamendi peale põhjendatud wäljaostmise õigus on üksnes asjast osawõtjate isikute ja nende pärijate kohta kohuslik. Ta wõib ka kõrwaliste isi-

kute jaoks kohuslifeks faada, kui fee korraldus, mis felle õiguſe kindlaks feadnud on, fellekohaſe kreposti jaoskonna raamatuteſſe ſiſſe kantakſe. Niiſuguſel korral määratakſe fee õigus üksnes iga testamendi ehk lepingu punktide läbi ära ja feaduslife wäljaoſtmife eeskirjade tegewuſe alla käib ta nende wahekordade pooleſt, mille kohta testamendis ehk lepingus midagi maha tehtud ei ole (§ 1617).

Kudas ja millal wõib wäljaoſtmife õiguſt tarwitada?

Pea nõudmifeks on fee, et liikumata waranduſe wõõrandamine lõpuliku lepingu järele tehtud oleks. Felle juures ei ole fee tähtis, kas warandus omandajale kätte antud on ehk mitte, aga ka fee ei awalda wäljaoſtmife õiguſe peale mõju, kui wõõrandamine hüpothegi raamatuteſſe juba ſiſſekantud on (§ 1621 ja 1622).

Wäljaoſtmife õiguſt wõib üksnes ſel korral tarwitada, kui wäljaoſtjal wõimalik on endifele omandajale kõige felle eeſt, mis fee juba ära maksnud ja weel maksma peab, täielift tafu anda (§ 1618). Felle juures ei ole mitte felleſt küllalt, et ta ainult lubab felle ſumma ära maksta, mis omandaja liikumata waranduſe eeſt maksma kohustatud on; ei ole ka felleſt küllalt, kui ta, ſ. o. wäljaoſtja, felle ſumma käſimehe läbi ehk muul wiiſil kindlustab, waid tema peab, otſekohe oma õiguſe korraldamife juures, felle ſumma puhta rahaga ſiſſe maksma; peale felle peab ta omandajale kõik kulud ära tafuma. Kui omandaja feda raha waſtu ei wõta, ſiis peab wäljaoſtja felle kohtuſſe ſiſſe maksma (§ 1623).

Juhtub, et wäljaoſtjal enefel niiſugune wõlanõudmine olemas on, mis tema poolt wäljaoſtetawa liikumata waranduſe läbi kindlustatud on, ehk kui ta tõenduſed felle kohta ette paneb, et teifed wõlauskujad, kellede nõudmifed felle liikumata waranduſe peale tehtud obligatſionide läbi kindlustatud on, teda oma wõlgnikuks tunnistama walmis on, ſiis wõib ta felleſt ſummaſt, mis tal maksta tuleb, need wõlad maha arwata (§ 1624).

Kas wõõrandamine hea tahtmife ehk hädatarwiduſe järele ſündinud, ſel ei ole wäljaoſtmife õiguſe peale mingi-

suguſt mõju. Sellepärast wõib wäljaostu alla ka niisugune liikumata warandus käia, mis oksjoniteel ära müüdud on. Kuid Eesti- ja Kuramaal ei lubata oksjoniteel müümise korral mitte ſeaduſlist wäljaoſtmiſe õiguſt (§ 1620). Kinkimiſe, kokkuleppimiſe (мировая сдѣлка) ja wahetamiſe juures ei lubata wäljaoſtmiſe õiguſt põhjusmõttelikult mitte. Siiski läheb Liiwimaa maaõigus ſelleſt üleüldiſeſt eeskirjaſt kõrwale ja lubab wahetatud liikumata waranduste wäljaoſtmiſt, kuna aga linnades ſee wõimalik ei ole (§ 1619).

Ülewalpool ſai nimetatud, et wäljaoſtmiſe juures wäljaoſtjal endiſele omandajale kõige eeſt, mis ſee juba ära maksnud ja weel maksma peab, täieliſt taſu anda tuleb (§1618, 1623). Peale ſelle peab wäljaoſtja ka kõik liikumata waranduſe peale tehtud tarwilikud ja kaſulikud kulud tagaſi andma, aga ka kõik waranduſe wõõrandamiſe juures kantud kulud ja tema pealt ſisſenõutud makſud; kuid ilustamiſe peale tehtud kulud ei käi mitte tagaſimaksmiſe alla (§ 1630).

See, kellel wäljaoſtmiſe õigus on, ei wõi ſeda mitte ühelegi teiſele edaſianda ja peab, kui wastane ſeda nõuab, wandega kinnitama, et wäljaoſtmine üksnes tema eneſe kaſuks ſünnib (§ 1631).

Wäljaoſtmiſe juures wõib mitmeſuguſeid juhtumiſi ette tulla. Kui wäljaoſtmiſe alla käiw liikumata warandus, alla tema wäärtuſe, kellegile iſiklise õpruſe pooleſt ära müüdud on (Freundſchaftskauf), ſiis peab wäljaoſtja, kohtu takſerimiſe järele, päris tõſiſe hinna wälja maksma (§ 1625). — Muidugi mõista, peab ſarnaſel korral õpruſe müügi ſakt kindlaks tehtama. Liikumata waranduſe tõſine wäärtus määratakſe ſiin kohtuliku takſerimiſe ehk hindamiſe järele ära, kus juures ſee ſumma, mis eſimene omandaja takſerimiſe järele rohkem ſaab, kui ta iſe maksnud on, wõõrandaja poolt tema heaks tehtud kingituſeks arwatakſe, ſeſt et wiimne, ſ. o. wõõrandaja, nimelt õpruſe pooleſt oma liikumata waranduſe, alla ſelle tõſiſe wäärtuſe, temale ära müüs.

Juhtub, et wäljaoſtmiſe alla käiw liikumata warandus, ühes teistega, ühe kogu-hinna eeſt ära müüakſe (Mengekauf). Ka niisuguſel korral määratakſe ſee ſumma, mis wäljaoſtja maksma peab, kohtuliku ärakaalumiſe ja hin-

damise läbi ära. Kui aga omandaja mitu liikumata warandust üksnes sellepärast ostnud on, et nende wahel wastastikune side olemas on, ehk kui ta teised liikumata warandused üksnes wäljaostetawa pärast ostnud on, siis wõib ta nõuda, et wäljaostja nad kõik omale wõtaks (§ 1626).

Kui Liiwimaal liikumata warandus konkursi alla langenud on, siis peab niisuguse warandusе wäljaostja ei mitte selle takserimise hinna wälja maksma, waid selle summa, mis tema eest keegi wõlauskujate seast, ehk mõni teine isik, kellele warandus on saanud, tõeste sularahaga maksnud on. Sel korral, kui üleüldine wõlgnik oma warandusе äraandmisele selle läbi sunnitud sai, et üks ainukene wõlauskujate seast temale peale käis ja see wõlauskuja sellega lepib, et wõlgniku liikumata warandusе, millest küll tema nõudmise täieliseks tasumiseks wähe on, omale maksu asemel wõtab, s. o. ta wõtab selle liikumata warandusе kõrgema hinna eest omale, kui selle tõsine wäärtus on, ja seda teeb ta nimelt sellepärast, et ta seda warandust wäljaostjale paraja hinna eest äraanda ei soowi, — siis on wiimasel, s. o. wäljaostjal, woli selle summa asemel, mis pealekäiwa wõlauskuja poolt tähendatud, kõige kõrgemat nende hindade seast anda, mis teised ostusoowijad pakkunud on. Ei leidu aga liikumata warandusе ostmiseks mitte ühtegi soowijat, siis wõib see warandus kohtuliku takserimise järele määratud hinna eest wäljaostjale äraantud saada. (§ 1627).

Kui selle kohta põhjalik kahtlemine tõuseb, et müüja ja ostja, wäljaostmise eemalehoidmise otstarbega, kõrgema ostusumma wälja kuulutawad, kui nende wahel tõeste lepitud on, siis lubatakse wäljaostjal neilt selle kohta wandega tõendamist nõuda, et nad müügi lepingu tegemise juures ilma kurja tahtmiseta talitanud on ja et wäljakuulutatud hind nimelt see on, mis nende wahel kokkulepitud sai ja juba maksetud on ehk maksetud peab saama. Seesama eeskiri käib ka selle maksu kohta, mis pandipidamisele antud liikumata warandusе eest maksetud on (§ 1629). — Selles paragrafis nimetatud wande asemel wõetakse allkiri.

Kui mõni liikumata warandus juba mitme ostja käest mitmesuguste hindade eest läbi käinud on, siis peab wälja-

ostja selle juures, kui ta oma õigust awaldab, peale kulude (§ 1630), üksnes selle hinna wälja maksma, mis esimese wõõrandamise juures selle liikumata waranduse eest makseti (§ 1623).

Omandaja kohus wäljaostja wastu.

Wäljaostja astub kõikidesse omandaja õigustesse ja sellepärast peab wiimane, s. o. omandaja, selkorral, kui ta liikumata waranduse oma pidamiseks juba wastu wõtnud on, kõige pealt selle wäljaostjale kätte andma, ühes kõikide päraldustega (принадлежности) ja sellessamas seisukorras, missuguses ta tema kätte sai. Kui omandaja liikumata waranduse wäljaandmisega wiiwitab. siis peab ta wiiwitatud aja eest ka liikumata waranduse pealt saadud wilja wäljaostjale kätte andma. Aga selle wilja eest, mis üleskaswatatud on, kuid weel mitte kokkukogutud ei ole, peab wäljaostja omalt poolt omandajale need kulud tagasi andma, mis selle wilja sünnitamiseks tarwitatud on. Wigastuste eest wõib üksnes selkorral kahjutasu omandajalt nõuda, kui need wigastused nimelt liikumata waranduse omandaja süü läbi sündinud ja pärast seda, kui wäljaostmise üle temale teada antud oli. Kuid endiste wigastuste seast käiwad tasumise alla üksnes need, mis kuritahtliselt tehtud on, nimelt selle otstarbega, et wäljaostmist selle läbi eemale hoida (§§ 1632 – 1634).

Kõik need serwitudid, maamaksud ja hüpotegid, millega omandaja liikumata warandust koormanud ja mis enne wäljaostmise õiguse awaldamist kindlaks seatud on, selle juures ilma kurja tahtmiseta ja mitte enne liikumata waranduse omandaja nime peale maa- ja hüpotegi raamatutesse sissekirjutamise aega, peab wäljaostja oma peale wõtma. Kuid kõikide nende koormatuste eest peab omandaja, wäljaostjale täielist tasu andma. Kui wäljaostmise õiguse awaldamise ajal liikumata warandus omandajale weel üleantud ei ole, siis peab ta kõik õigused, mis ta wõõrandamise lepingu järele omandanud on, wäljaostja kasuks käest ära andma.

Wöörandaja kohused wäljaostja wastu.

Wäljaostja astub üksnes selkorral wöörandaja wastu õiguslisesse wahekorrasse, kui ta omandaja koha täieste oma kätte saab, nimelt selle läbi, et wiimane, s. o. omandaja, kõik omad õigused temale ära annab (§ 1637). — Kui wöörandaja enne liikumata waranduse wöörandamist teda sellele isikule pakkuma peab, kelle päralt wäljaostmise õigus on (§ 961) ja seda mitte ei tee, siis wöib wäljaostja tema käest selle lääi saadud kahju eest tasu nõuda (§ 1638).

Wöörandaja kohused omandaja wastu.

Nende kahjude eest, mis omandaja wäljaostmise õiguse teokstegemise läbi kannud on, peab wöörandaja temale ei mitte üksnes tasu andma, waid teda ka wäljaostja nõudmiste wastu kohtus kaitsema (§ 1639). — Neist kohustest saab wöörandaja wabastatud, kui ta sunnitud oli liikumata warandust oksjoni teel ära müüma, aga ka selkorral, kui omandaja teadis, et waranduse kohta wäljaostmise õigus awaldatud on, kuid selle juhtumise kohta omale tasu ei kaubelnud (§ 1640).

Missugusel kujul wöib wäljaostmise õigus ennast awaldada?

Siin seisab küll esimesel kohal päriwusline (наслѣдственный выкупъ). § 1654 ütleb: „Liiwi- ja Eestimaa maaõiguste järele, nagu ka Narwa, Miitawi, Bauske, Friedrichstadti ja Windawi linnades, on selle isiku lihalikkudel sugulastel, kes oma liikumata waranduse ära wöörandanud on, selle waranduse peale päriwusline ehk sugulusline wäljaostmise õigus. Teistes Kuramaa linnades, nagu ka Kuramaa maa-õiguse järele, ei lubata mitte päriwuslist wäljaostmist." — Sellest näeme, et päriwuslise wäljaostmise õiguse maksmuse jaoks pea-tingimiseks lihalik sugulus on. Peale selle ei ole selle õiguse tarwitamine siiski mitte igalpool lubatud, waid üksnes teatud kohtades, nagu selles seaduseparagrafis näidatud on.

Selle paragrafi juures on järgmisel inamärk olemas: „Päriwuslise wäljaostmise õigus ei käi mitte päriwusliste mõisate küljest wõõrandatawate talu orjusemaa tükkide kohta (Liiwimaal) ja talu rendimaa kohta (Eestimaal). See eeskiri on ka kõikide tähendatud seltsi maatükide kohta maksew, mis juba kohaliste talupoegade kogukondade liikmete omanduseks on saanud.“ — Sel põhjal püütakse seletada, et päriwuslise wäljaostmise õigus talumaade kohta sugugi ei käiwat. Kuid sarnane seletus ei näi mitte küllalt mõõduandew olema. Esiteks, sellest lisamärgist wõib küll seda järeldada ja ainult seda, et mõisaomanikkudel päriwuslise wäljaostmise õigust nende talumaa-tükkide kohta ei ole, mis mõisa küljest talupoegadele äramüüdud on. Teiseks, sel ajal, kui kohaliste seaduste kogu kokku seati, oli talupoegade päriwuslise liikumata waranduse aime weel wäga tume, sest kohtade ostmisega oli tol ajal alles algust tehtud. Nüüdsel ajal on talupoegade päriwusline liikumata warandus salgamata olemas ja saab ka teatud kordadel seaduse poolt kaitsetud, näit. testamentide tegemise juures niisuguse waranduse kohta (Liiwimaa talur. sead. 1860. a.). Sellepärast ei oleks mingisugust mõistlikku põhjust selleks olemas, et talumaatükide kohta päriwuslise wäljaostmise õigust mitte lubada.

Päriwuslise wäljaostmise alguseks on nõndamoodi kõige pealt päriwuslised ehk suguluslised liikumata warandused, ja nimelt sel korral, kui nende pidaja nad kas kaugele sugulasele ehk koguni wõõrale ära wõõrandab (§ 1656). Sellest on näha, et wäljaostmise õigus neil sugulastel olemas on, kes wõõrandajale kõige lähemal suguluse astme poolest seisawad.

Päriwuslise wäljaostmise otstarb seisab selles, et teatud sugule, tema tähtsuse ja hiilgwuse toetamiseks, neid liikumata warandusi alles hoida, mis tema kohta põlisteks on saanud (§ 1655). — Sellest järgneb, et päriwusline wäljaostmine peaasjalikult küll ruutlimõisate jaoks seatud on, nimelt teatud mõisniku sugu lõpulikult waesuse sisse langemise eest hoidmiseks. Kui palju sarnasel määrusel tegelikus elus tähtsust on, see on koguni teine asi.

Siin peab tähendama, et selkorral kui wäljaostmise alla käiw liikumata warandus oma omadust muudab, s. o.

kui ta mitte enam wäljaostja jaoks päriwuslik ei saa olema, siis lõpeb ühes sellega ka wäljaostmise õigus ära (§ 1657).

Et meil mitmesugustes maaosades (territoriumides) mitmesugused õigused makswad on, sellepärast on ka wäljaostmise wõimalus ühes ja teises kohas mitmesugune. Nõnda wõiwad Liiwimaal (maa ja linna õiguse järele) esimese omandaja sugulased ka e n n e s a a d u d warandusi wälja osta, kui nende müümine tema wõlgade eest oksjoni teel sünnib (§ 1658). — Eestimaa maa-õiguse järele käiwad wäljaostmise alla päriwusliste liikumata waranduste seast üksnes need, mis juba wõõrandaja wanaisale on päranduseks saanud (§ 1659). Aga neis Kuramaa linnades, mis § 1654-mas ülesloetud on, wõiwad wõõrandaja sugulased üleüldse kõiki liikumata warandusi, nagu päriwuslisi, nõnda ka enesesaaduid, wälja osta, kuid siiski ainult selkorral, kui wõõrandamine wabatahtline on olnud, aga oksjoni teel sündinud müümise korral ei lubata seda mitte (§ 1660)

Wäljaostmise õigus on üksnes nende wõõrandaja lihalikkude sugulaste päralt, kes wõõrandamise ajal temaga lähemas suguluses oliwad ja tema surma korral oleksiwad tema pärijad pidanud olema; sel põhjal lükkawad lähemad sugulased kaugemad eemale.

Neis Kuramaa linnades, mis § 1654 nimetatud, on wäljaostmine üksnes esimese ja teise astme (järgu) sugulastel olemas, kuna kaugemad astmed selle õiguse osalised ei ole; peale selle peab wäljaostja kohaliste kodanikkude seast olema.

Üleüldiselt ei tehta mitte wahet selle kohta, kas liikumata warandus isa ehk ema sugu poolt saadud on. Kuid Tallinnas ja Narwas lubatakse isapoolse joone päriwusliste liikumata waranduste wäljaostmisele üksnes isapoolt sugulased, aga emapoolse joone päriwusliste liikumata waranduste wäljaostmisele üksnes ema poolt sugulased. Siin on ka see põhjusmõte maksew: isapoolne warandus peab isapoolsetele sugulastele, aga emapoolne warandus emapoolsetele sugulastele saama. See on Rooma õiguse määrus ja on meie päranduse õiguses mitmel pool maksew — paterna paternis, materna maternis (§ 1663).

Keegi ei ole sunnitud oma wäljaostmise õigust tarwitama, waid igaüks (käesolewal korral lähem lihalik sugulane) wõib awalikult ehk ka waikselt sellest õigusest ennast lahti ütelda. Siin on ka wananemise tähtajal suur tähendus, nimelt: kui tähtajaline aasta (aasta ja kuus nädalat) lõpuliku wõõrandamise lepingu tegemisest mööda on läinud ehk sellekohaste kuulutustes määratud tähtaeg läbilastud on, siis ei wõi pärast enam wäljaostmise õigust nõuda ja niisugusel juhtumisel ei lähe see õigus wõõrandaja kaugemate sugulaste peale ka mitte enam edasi (§ 1664, 1648 —1653).

Wõõrandaja nais-sugulastel on meestesugu lihalikkude sugulastega ühesugune wäljaostmise õigus ja iseäralist wahet nende wahel ei tehta, kuid siiski on wastastikuse nõudmise korral meestesugulastel eesõigus. Sellest järgneb, et meestesugu sugulasel õigus on seda liikumata warandust wälja osta, mis niisugusele naissugulasele wõõrandatud on, kes temaga wõõrandaja kohta ühesugusel suguluse astmel seisab. Aga Liiwi- ja Eestimaa linna-õiguste järele ei ole meestesugul naistesugu ees miskit eesõigust (§ 1665). — Liiwi- ja Eestimaal on maa-õiguse järele mehele minemata tütardel wäljaostmise õiguse poolest meheleläinud tütarde ees eesõigus. See, kui mõnele warandus ära eraldatud ehk päranduse osa täielikult wäljajaotatud on, ei awalda wendade wahel wäljaostmise peale mitte miskisugust mõju (§ 1666). Kuid linna-õiguse järele annawad Liiwi- ja Eestimaal wendade ehk õdede seast need, kellele nende päranduseosa täieste wälja jaotatud on, oma koha teistele (§ 1667).

Kui mitu wenda ehk õde ühel ajal oma wäljaostmise õigust awaldawad, siis otsustatakse seda küsimust, kellel nende seast suurem õigus on, peale sugu, weel wanaduse järele, nõnda et wanemal noorema ja wennal õe ees eesõigus on; aga teiste ühelähedate sugulaste wahel otsustatakse eesõiguse küsimus liisu läbi ära (§ 1668). — Lähema seaduslise pärija wäljaheitmine pärimisest, kas tema enese lahtiütlemise ehk mõne muu põhjuse pärast, ei wõta t'alt tema päralt olewat wäljaostmise õigust mitte ära.

Alaealiste eest wõiwad nende hoolekandjad wäljaostmise õigust nõuda. Kui aga hoolekandjad hooletuse läbi selle wõimaluse mööda on lasknud, siis on Liiwi- ja Eestimaal maa-õiguste järele alaealistel weel wõimalik tähtajalise aasta jooksul, pärast täieealiseks saamist, oma õigust tarwitada. — Neile, kes wäljaspool riigi piirisid wiibiwad ja seal täieealisteks saanud on, antakse Eestimaal wäljaostmise õiguse nõudmiseks kolmeaastane tähtaeg, täieealiseks saamise ajast arwatud (§ 1671).

Kui wanemad, kellel wäljaostmise õigus oli, enne selle õiguse seaduslise wananemise lõppu ära surewad, siis wõiwad need lapsed, kes alaealisteks jäänud on, Liiwimaa maa-õiguse järele, weel tähtajalise aasta jooksul, täieealiseks saamise ajast arwates, seda õigust nõuda. — Wäljaostmise õigus antakse üleüldse üksnes sellele, kes liikumata waranduse wõõrandamise ajal juba sündinud ehk wähemalt ema ihus olemas oli (§ 1672, 1673).

Teised wäljaostmise õigused.

Määrused, mis 1674 ja 1675 paragrafis seisiwad, oliwad täieste seisuslist laadi ja nendes harutati nimelt mõisnikuseisuse ja kohaliste kodanikkude wäljaostmise õigust. Nüüd on need paragrafid ära kaotatud.

Maaomaniku wäljaostmise õigus.

Kõigis Baltimaa linnades on, wõõra maa peale ehitatud hoone wõõrandamise juures, maaomanikul ostmise õigus (§ 1676).

Wäljaostmise õigus üleüldisest omandusest osaliste wahel.

Kui liikumata warandus ehk ka laew mitmel osalisel üleüldiseks omanduseks on ja kui keegi nende osaliste seast oma osa mõnele kõrwalisele isikule ära annab, kellel selle üleüldise waranduseega mingisugust tegemist ei ole (ei osa ega ka seaduse järele mingisugust lugupidamisewäärilist õigust selle waranduse peale ei ole), siis on teistel kaas-

omanikkudel eesõiguslise äraostmise ja wäljaostmise õigus selle äraantud osa kohta (§ 939).

Wäljaostmise õigus naabrite wahel.

Narwas ja Kuramaa linnades: Miitawis, Goldingenis, Bauskes, Windawis, Friedrichstadtis ja Piltenis antakse wõõrandatawa liikumata waranduse naabrile, s. o. teise (esimese körwal seiswa) liikumata waranduse omanikule eesõigus wõõrandatawa liikumata waranduse äraostmiseks ja wäljaostmiseks. Niisugune õigus nimetatakse naabriõiguseks ja teda wõiwad wastastikku üksnes ühe ja sellesama linna kohalised kodanikud tarwitada. Kui aga üks liikumata warandus uulitsa läbi teisest lahutatud on, siis ei ole nimetatud õigus mitte maksew (§§ 1678—1680).

Kuramaal on naabri-õigus koguni waljult maksew. Seal peab igaüks linna liikumata waranduse müüja igakord, kui ta kolmandama isikuga müügi kaupa selle waranduse kohta teeb, sellest oma naabritele teada andma, — selle juures esiti neile, kes müüdawast liikuwast waranduseest paremat kätt asuwad, aga pärast neile, kes pahemat kätt on, ja peab niimoodi neid oma õiguse awaldamisele kutsuma. Parem ja pahem käsi määratakse selkorral nõnda, et wäljaostmise alla käiwa liikumata waranduse peal seistes nägu uulitsa poole on (§1681). Kui müüja seda kohust mitte ei täida, siis lubatakse naabritel wäljaostmise õigust tarwitada, kus juures paremat kätt asuwal naabril pahemat kätt asuwa eesõigus on (§1682).

Wäljaostmise õiguse nõudmine mitme isiku poolt.

Wõib juhtuda, et mitu isikut oma nõudmist wäljaostmise kohta awaldawad ja seda ühel ja selsamal põhjusel teewad, kus juures mitte ühelgi niisugust eesõigust ei ole, mis näituseks päriwuslise wäljaostmise juures meestesugu sugulasel naissugulase ees, ehk naabri õiguse juures paremat kätt naabril pahemat kätt naabri ees. Niisugusel korral antakse eesõigus sellele, kes kõige esiti oma õigusi awaldas, — kõik teised nõudjad jääwad körwale. Kui niisugused nõudjad kõik

ühel ajal ilmuwad ja oma wäljaostmise õigust nõudma hakkawad, siis on neil luba seda liikumata warandust, mille kohta nad oma õigusi awaldawad, üheskoos wäljaosta ja teda oma wahel ära jaotada. On aga jaotamine wõimata ehk ei lepi kaasnõudjad isekeskes kokku, siis otsustatakse asi loosi läbi (§1682,1684). —

Kui mitme isiku nõudmine wäljaostmise kohta mitmejugustest põhjustest järgneb, siis heidawad maaomaniku (§1686) ja üleüldisest omandusest kaasosalise õigused kõik teised kõrwale (§1685). — Riia linnas on päriwuslise wäljaostmise õigusel suurem tähtsus, kui maaomaniku õigusel. Ka naabriõigus taganeb päriwuslise wäljaostmise õiguse eest (§1687). —

Juhtub, et ühel kaasnõudjal mitu wäljaostmise õiguse põhjust olemas on, siis pannakse kõige pealt seda tähele, missuguse ta nende põhjuste seast awaldanud on, ja pärast seda otsustatakse asi nende määruste põhjal, mis 1685 ja 1687 paragrafis üles pandud on (§ 1689). Kui see, kes mitu wäljaostmise õiguse põhjust ülesannud on, oma nõudmist üheskoos kõikide nende põhjuste peale toetab, siis arwatakse nende seast üksnes see lugupeetawaks, millel wastase õiguse ees eesõigus on (§1690).

Wäljaostmise õiguse lõppemine.

Wäljaostmise õigus lõpeb ära: 1) selle wõõrandamise tühjaks tunnistamise läbi, mille järele ta tõusis; 2) selle taganemise läbi, kellel see õigus olemas on; 3) wäljaostmise õiguse nõudmise wananemise põhjal. —

Kui wäljaostmise õigus wõõrandamise lepingu läbi tõusnud on, aga osalised sellest lepingust taganewad, siis langeb üheskoos sellega ka wäljaostmise õigus ära. Niisugune taganemine on igal ajal wõimalik ja ei ole ka pärast seda keelatud, kui liikumata warandus juba üleantud ja leping selle kohta maa- ja hüpothegi raamatutesse sissekantud on (§ 1642), aga peale wäljaostmise õiguse awaldamise ei wõi lepinguosalised enam midagi sellesarnast ette wõtta, mis selle õiguse ära kaotaks, — järjelikult ei wõi ka mitte wõõrandamise lepingut muuta, kui ka üleandmist tema järele weel ei ole sündinud (§ 1643).

Wäljaostmise õigus kaob ka selkorral ära, kui see, kellel õigus on, liikumata waranduse wõõrandamiseks oma rahulolemist on awaldanud, üksköik, kas on see rahulolemine enne ehk selsamal ajal antud, nõnda ka selkorral, kui ta pärast wõõrandamist omast õigusest ennast kindlaste lahti ütleb (§ 1644). — Niisugune rahulolemise ja lahtiütlemise awaldamine wõib ka waikselt (waikides) sündida. Waikseks rahulolemise awaldamiseks tunnistatakse muu seas ka see juhtumine, kui see isik, kellel teatud liikumata waranduse peale wäljaostmise õigus on, peale selle, kui temale seda warandust enne wõõraste kätte wõõrandamist pakutud on, kokkulepitud ehk kohtu poolt tähendatud tähtaja jooksul oma õigust mitte ei tarwita ja mingisugust waielust ettekawatsetud wõõrandamise kohta ei awalda (§ 1645). — Waikseks lahtiütlemiseks wäljaostmise õigusest tunnistatakse ka see juhtumine, kui isik, kellel see õigus on, wõõrandamise lepingu sisu tunneb, kuid siiski sellele, ilma mingisuguse iseäralise märkuse tegemiseta, nagu tunnistaja, alla kirjutab (§ 1646). — Wäljaostmise õigus, mis tehtud rahulepingu põhjal ärakaotatud on saanud, ei wõi mitte uueste jalale seatud saada (§ 1647)

Wananemise põhjal kaob wäljaostmise nõudmise õigus siis ära, kui aasta ja kuuenädalane tähtaeg (tähtajaline aasta) mööda on lastud. Selle juures loetakse wabatahtlise wõõrandamise korral see tähtaeg, Liiwi- ja Eestimaa maa-õiguste ning Narwa ja Kuramaa linna-õiguste järele, sellest päewast, millal see, kellel wäljaostmise õigus olemas on, wõõrandamisest teada sai. Kui aga selle kohta kuulutus (proclama) oli wäljapandud, siis peab wäljaostmise õigus selles kuulutuses tähendatud tähtaja jooksul awaldatama (§ 1649).

Nendesamade õiguste järele (peale Eestimaa) arwatakse nende isikute jaoks, kes riigi piiridest wäljas on, tähtajaline aasta, kui kuulutust ei ole olnud, nende Wenemaale tagasituleku päewast. Eestimaa maa õiguse järele peawad äraolejad, kui kuulutust ei ole olnud, kolme aasta jooksul, wõõrandamise päewast arwates, nõudmist awaldama (§ 1650). Liiwimaa maa-õiguse ja Narwa linna-õiguse järele loetakse tähtajaline aasta, liikumata waranduste oksjoni teel ära-

müümise korral, selle müümise päewast. — Wabatahtliste wöörandamiste juures loetakse Liiwimaa linna-öiguste järele see tähtajaline aeg ta liikumata waranduse maa- ja hüpotegi raamatutesse omandaja nime peale sissekandmise päewast. Aga Eestimaa linnades nöutakse weel, et seda, kui keegi nöukswötnud on wäljaostmise öigust tarwitada, ühelajal nimetatud sissekandmisega awaldataks, kuna wastasel korral see öigus ära kaob (§ 1653).

Kui Liiwimaa linnades liikumata warandus oksjoni teel ära müüakse, siis peab see, kellel wäljaostmise öigus on, seda kuue nädala jooksul awaldama, pidamisele sisseseadmise päewast arwates (immissio ex secundo decreto) muidu wöib wäljaostmise öigus kaduma minna.

Sellega oleme näinud, mis meie kohalises seaduses „wäljaostmise öiguse" all möista tuleb.

Waatame nüüd, kudas üleüldises riigi kodanliste seaduste kogus wäljaostmise öigust harutatakse (Sead. kogu, X. köide, I. jagu, §§ 1346—1373).

1346 paragraf ütleb: „Wäljaostmine on sugulaste öigus suguseltsi warandusi, mis müümiste läbi wöora suguseltsi liikmete pidamisele üle läinud on, enesele saada." — Siin paistab niisamasugune püüd wälja, nagu meie kohalises kodanlises öiguses, nimelt: wäljaostmine on selle jaoks seatud, et warandusi, mis teatud suguseltsi päralt on olnud, selles suguseltsis alal hoida ja nöndamoodi ka seda suguseltsi kehwenemisest päästa.

Meie kohaliste seaduste kogus seisab wäljaostmise öigus, nagu täieste asjaline öigus, teises raamatus — „asjalise öiguse" seas, aga Wene seadustekogus on ta pärimise öiguse hulka mahutatud. Senat seletab seda wiimast nähtust järgmiselt: „See, et pärimise ja wäljaostmise määrused ühes ja teises seisawad, tuleb sellest, et mölemad sisseseaded suguluse sideme möiste peale pöhjenewad, kuid sellegipärast on nende wahel sisuline wahe olemas: esimene käib niisuguste waranduse saamise wiiside hulka, kus tasu ei nöuta ja pärijate öiguse tekkimise silmapilk langeb pärandusejätja surma silmapilguga ühte. Selle wastu on aga wäljaostmine tasuline waranduse saamise wiis ja tema tingimiseks on see, et esialgselt waranduse

kohane wäärtus rahaga sisse maksetaks." (Wal. sen. otſ. 1891. a. nr. 40).

Peale selle on senat seletanud (1881. a. nr. 136): „Wäljaostmise õigus ei ole mitte ainult mõisnikkude päralt, waid ka teiste seisuste isikute päralt. Sellepärast käiwad majad ja ehitused linnades, kui neil suguseltsi warandusе omadus on, wäljaostmise alla."

§ 1347 määrab need juhtumised ära, kui suguseltsi warandused wäljaostmise alla mitte ei käi: 1) kui need warandused müügiteel sellesama suguseltsi liikmete kätte on läinud, olgugi et nende eneselesaajad üleüldiselt suguwanemast naispölwe järele sündinud on ja teist perekonna nime kannawad; 2) kui suguseltsi warandus ostja ehk tema pärijate poolt wabatahtliselt müüjale ehk tema pärijatele tagasi antakse; 3) kui suguseltsi warandus pidaja wölgade eest ehk pantimise ja kohustuste järele oksjoni teel ära müüakse; 4) kui oksjoni teel müümise nurjamineku pärast erawölauskujad ehk kroonu teatud warandusе enesele omanduseks on wötnud.

Senat on seletanud: Kui ostja, kes wõõrast suguseltsist pärit on, pärast palwekirja kohtusse sisseandmist wäljaostmise üle, kuid enne ärakirja kättesaamist sellest palwekirjast mõisa müüja suguseltsi sekka ära müüb, siis kaotab paluja, sead. kogu X. k., I. j. § 1347 p. 1. põhjal, wäljaostmise õiguse ära.

Kui suguseltsi warandus, mis kord wõõra sugu kätte on läinud, aga selle järele uueste omu sugusse tagasi on tulnud, selle juures ostu (mitte wäljaostmise) läbi isesaadud warandusеks muutub, siis ei wõi ta teisekorra müügi juures mitte wäljaostmise alla käia (§ 1348).

Üleüldises Wene kodanlises õiguses on iseäraldus nende maade kohta olemas, kus talupoegi peal ei asu. Nimelt ütleb § 1350: „Ilma rahwata maad, mis ühe seisuse isiku käest teise seisuse isikutele müüdud on, ei käi mitte wäljaostmise alla."

Siin on kaks tingimist olemas, mille põhjal maa wäljaostmise alla mitte ei käi. Esiteks, peab teatud maatükk ilma talupoegadeta olema; teiseks müüja ja ostja pea-

wad mitmesuguse seisuse järele olema. Sellel paragrafil on oma ajalooline orjapõlwe maik juures, mis seletust nõuab. Ennemalt tunnistati „rahwaga maadeks“ ainult need mõisad, kus nende külge üleskirjutatud pärisorjuses olewad talupojad asusiwad. Neid mõisaid wõisiwad ainult põlised mõisnikud enestele saada. Sellest siis selgib ka see, mispärast 1350. paragraf „rahwata maadest“ kõneleb, sest et ainult neid wiimseid teiste seisuste isikud osta wõisiwad. Selle paragrafi otstarb on see, et talupoegi nende enestele saadud maa pidamises kaitseda. Nüüd wõib talupoeg maid eraomanduseks enesele saada ja nüüd peawad kõik maad seaduse järele rahwata maadeks tunnistatama. On ju iseenesest arusaadaw, et nüüd, pärast pärisorjuse kaotamist, maad ühes rahwaga wõimata müüa on, sellepärast peab arwama, et seaduse järele nüüd igasugune maa ilma „rahwata“ müüdud saab.

Senat seletab rahwata maade wäljaostmise õiguse kohta:

1. Mõisniku poolt kaupmehele ära müüdud suguseltsi päralt olew maa, kus talupojad peal ei asu, kes müüja külge seotud (ajutiselt kohustatud ehk — временно обязанные) ei ole, ei käi wäljaostmise alla (1901 a. nr. 11).

2. Kui teatud isik waimuliku au sees on, seni on ta iseäralise seisuse järele, mis mõisniku ja teiste seisustega kokku ei sünni. Sellepärast ei käi wäljaostmise alla suguseltsi päralt olew rahwata mõis, mis mõisniku poolt waimuliku seisuse isikule ära müüdud on, kui ka sellel isikul põlise ehk isiklise mõisniku seisuse õigused olekſiwad (1903 a. nr. 62).

3. See paragraf (1350) keelab rahwata maade wäljaostmist, mis ühe seisuse isikute poolt teise seisuse isikutele müüdud on, selle peale waatamata, kas lepingu mahategemisest mõisniku seisuse isik osa wõtab. Sellepärast ei käi rahwata mõis, mis kodaniku poolt põlisele aukodanikule müüdud on, mitte wäljaostmise alla (1903 a. nr. 75).

Wene kodanliste seadusie § 385. ütleb: „Maad on rahwaga ehk rahwata (населенныя или ненаселенныя). Rahwata maad nimetatakse pustoschideks (пустоши), tüh-

jadeks maadeks, steppideks ja muunimelisteks.“ — Senat seletab: „Rahwaga mõisateks tunnistatakse need, milledes weel talupoegade kohusline wahekord mõisniku wastu olemas on. Kui see wahekord aga ära kaob, siis kaob ühes sellega ka „rahwaga“ mõisa tähendus ära“.

Wene kodanlised seadused (§ 1351) ei luba mitte milgi juhtumisel wäljaostmise õigust isesaadud ja liikuwate warandusste kohta.

Waatame, missugused warandused siin isesaaduteks nimetatakse.

§ 397 ütleb: „Isesaadud warandused (благопріобрѣтенное имущество) loetakse: 1) teenistuse läbi saadud ehk Kõigekõrgemalt poolt kingitud warandus; 2) warandus, mis ostmise, kinkimisekirja ehk mõne muu kinnitamise läbi wõõra sugu käest saadud on; 3) warandus, mis isa poja käest, kellele see ema käest üle läks, saanud on; 4) ehk küll suguseltsi warandus, kuid niisugune, mis pidaja poolt wõõra suguseltsi liikmele ära müüdud oli ja pärast wõõra suguseltsi liikme käest tagasi ostetud sai; 5) warandus, mis sugulase käest on ostetud, kellel see isesaadud oli; 6) warandus, mis üks abikaas peale teise abikaasa surma seadusliseks osaks on saanud; wiimaks 7) warandus, mis oma tõõ ja ameti läbi saadud on.

Senat on oma otsuses (1867. a. nr. 144) seletanud, et isesaadud warandus üksnes siis suguseltsi waranduseks muutub, kui ta sellesama suguseltsi ühe isiku käest teise kätte üle läheb, ei mitte ainult seaduselise, waid ka testamentlise pärimise korra järele.

Kõik liikuwad warandused ja raha kapitalid arwatakse isesaaduteks ja selle kohta, et nad suguseltsi omad wõiksiwad olla, ei wõeta mingisugust waieluſt wastu (§ 398).

Suguseltsi warandused on: 1) kõik warandused, mis seaduslise pärimise õiguse järele kätte tulnud on; 2) warandused, mis nende esimese eneselesaaja käest, ehk küll testamendi järele, kuid niisuguse sugulase isiku kätte läinud on, kellel seaduse järele pärimise õigus oleks olnud; 3) warandused, mis ostulepingute põhjal nende sugulaste käest saadud, kelle kätte nad sellestsamast suguseltsist pärimiseteel on läinud ja, wiimaks, 4) suguseltsi warandusesks peab igat-

seltsi hooned ja ehitused lugema, mis maapidaja poolt külas ehk linnas selle maa peale üles ehitatud on, mis temale pärimise teel on kätte tulnud.

Nõnda oleme näinud, mis üleüldiste riigi kodanliste seaduste järele isesaaduks ja mis suguseltsi warandusekс lugema peab. Sellega on meile ka see selgeks saanud, missuguste waranduste kohta wäljaostmise õigust tarwitada, sest isesuadud warandus ei käi wäljaostmise alla.

§ 397 p. 6 all on isesaadud waranduse sekka ka see warandus arwatud, mis üks abikaas peale teise abikaasa surma seadusliseks osaks (указная часть) on saanud, kuid selle jaoks, et see seadusline osa ka edaspidi isesaadud waranduse laadi oleks, on weel mõnda tingimist tarwis. Selle kohta seletab 1352. paragraf järgmist:

„Ehk küll surnud abikaasa käest elama jäänud abikaasale seadusliseks saadud mõis selle wiimse isesaadud warandusekс loetakse (§ 397) ja, nagu niisugune, tema waba talitamise alla käib, aga kui leseksjäänud abikaas surnud abikaasa suguseltsi waranduse seast omale seaduslise osa wäljalahutamist ei nõua ja ühes surnud abikaasa lastega ehk teiste pärijatega jaotamata pidamisele edasi jäädes, üheskoos nende wiimsetega ka oma seaduslise osa ära müünud on, siis kaotab, surnud abikaasa sugulaste poolt niimoodi wõõrandatud suguseltsi mõisa wäljaostmise korral, wäljaostmise õigus ennast ka seaduslise osa peale ja mõis peab terwes selles kogus wäljaostetud saama, missuguses ta müüdud oli."

See on tähelepanemise wäärt, et wäljaostmise õigus Tshernigowi ja Poltawa kubermangude peale ei käi (§ 1354) Nendes kubermangudes on ka suguseltsi mõisad teatud wiisil isesugused. § 400. ütleb: „Tshernigowi ja Poltawa kubermangudes loetakse üsnes need suguseltsi mõisateks, mis seaduslise pärimise õiguse järele saadud on. Nad on isapoolsed, kui pärast isat, ehk pärast isapoolseid sugulasi saadud on; emapoolsed, kui pärast emat, ehk pärast emapoolseid sugulasi saadud on. Kõik mõisad, mis teiste wiisidega saadud on, loetakse isesaadute hulka."

Senat seletab: Tshernigowi ja Poltawa kubermangudes loetakse suguseltsi mõisateks ainult need mõisad, mis seaduslise pärimise õi-

guse järele saadud on, aga need mõisad, mis teiste wiisidega saadud on, ehk küll wanemate ja sugulaste käest, loetakse isesaaduteks (1880. a. nr. 183; 1877 a. nr. 286).

Kelle päralt on wäljaostmise õigus.

Wenemaa üleüldiste kodanliste seaduste § 1355. kõneleb: „Wäljaostmise õigus on lihalikkude sugulaste päralt, kes müüja lähemad pärijad on. Tema läheb lähematelt sugulastelt kaugematele, seaduslise pärimise eeskirjade põhjal joonte ja astmete järele."

Kuid lähemate sugulaste seast ei saa mitte kõik wäljaostmiseõigust, sest § 1356. põhjal ei lubata wäljaostmist: 1) lastele ja 2) müüja elu ajal tema wälja alahutamata laste surma järele nende lastele. Aga pärast müüja surma lastakse ühed kui teised wäljaostmisele seduslise tähtaja jooksul (§ 1363 ja järgmised), kui mõis selle wahe sees nende järele lähemate sugulaste poolt wälja ostetud ei ole. — Kui lähemad sugulased, kellel wäljaostmise õigus on, seda tarwitada ei taha, siis wõiwad nad selle õiguse kaugetele sugulastele üle anda kirjaliku luba läbi wäljaostmise peale (§ 1357), aga need lähemad sugulased, kellel müüjate elu ajal wäljaostmise õigust ei ole, nagu: lapsed ja lastelapsed (§ 1356), ei wõi mitte luba wäljaostmise peale anda; selle lubaandmise õigus on nende järel lähematel sugulastel (§ 1358).

Neil sugulastel, kes müüjale ühtemoodi lähedad on, on igalühel õigus terwe mõisa wäljaostmiseks ilma lubakirjadeta teiste poolt; kuid need wiimsed wõiwad tema käest n ile arwatawad osad wälja osta (§ 1359).

Naistesugu isikud ei kaota meheleminemise ja perekonnanime muutmise läbi mitte nende waranduste wäljaostmise peale õigust ära, mis nende suguseltsi seast wälja on läinud, ja naispõlwe isikud lastakse selsamal põhjusel wäljaostmisele, uagu meestepõlwe sugulased (§ 1360). — Sugulased lastakse wäljaostmisele ilma wahetegemiseta aastate ja wanaduse wahel (§ 1361).

Wäljaostmisele ei wõi mitte lastud saada: 1) isikud, kellel pärimise õigusi ei ole; 2) sugulased, kes müüjate ase-

mel ehk eest ostulepingutele ehk kreposti raamatutesse sissekirjutamise juures oma käe on alla pannud, ehk waheſt tunnistajana alla kirjutanud on (§ 1362).

Selle paragrafi 1=ses punktis nimetatud isikute hulka käiwad: a) isikud, kes kõik seisuse õigused kaotanud on; b) mungaelulised, nagu niisugused, kes maailmast enda lahti ütelnud on.

Sugulaste lahtiütlemine suguseltsi waranduste wäljaostmisest wõib wäga mitmel wiisil sündida. Peale sugulase kirjaliku osawõtmise ostulepingust on ka wõimalikud tema teised teod, mis mitte sugugi wähem selgeste wäljaostmise õigusest lahtiütlemist ei awalda, näit., kui müüja sugulane mõisa ostjaid otsib, nendega müümise üle läbirääkimisi peab jne. Sarnastes juhtumistes peab kohtu praktika analogia järele nimetatud (1362) paragrafi tarwitusele wõtma, sest ei ole mingisugust mõtet sugulase niisugustele tegudele, mis ühte laadi on, mitmesugust tähendust anda, sest need teod awaldawad müümisega nõusolemist ja wäljaostmisest lahti ütlemist.

Missugune tähtaeg wäljaostmiseks on?

Selle kohta seletab § 1363: „Sugulastel on müüdud waranduse wäljaostmise õigus kolme aasta jooksul, ostulepingu tegemise ajast arwates, see on, sellest ajast arwates, kui sellekohase notarialse ametkoha poolt kõik ostulepingu tegemiseks kindlaksseatud talitus lõpetatud on ja kui see leping ostjale kätte antud on."

Läänepoolsetes ja Walge=Wenemaa kubermangudes on mõnede teatud seltsi maatükide wäljaostmise kohta isesugused eeskirjad ja kord olemas.

Seadus lubab sugulasi wäljaostmisele ja ei tee selle juures mingisugust wahet nende aastate ja ea wahel (§ 1361). See tähendab, et sugulasele, kellel wäljaostmiseks õigus on, tema lapseeas olemine mitte kolmeaastase tähtaja jooksu ei peata, s. o. ei pane seisma (Sen. otsus 1882. a. nr. 48). Ainult ühes juhtumises, mis § 1365=mas tähendatud, on wäljaostmise tähtaja pikendamine wõimalik, nimelt: kui sõja ja wäljamaalise sõjakäigu

korral wäeteenijatel juguseltsi mõisate wäljaostmise tähtaeg edasi lükatakse, siis arwatakse see tähtaeg iseäralise ukasi põhjal, mis selle kohta antud on.

Kui keegi selle akti enese wastu waidleb, mille järele mõis wõõra juguseltsi sekka on läinud, ja selle juures wäljaostmise tähtaja mööda laseb, siis kaotab see selle õiguse ära (§ 1366). — Sellepärast peab igaüks, kellel wäljaostmise õigus on, seda õigust seatud tähtaja jooksul nõudma. Kuid sellest ei ole mitte küllalt, kui ta seda akti (kas müügi, kingituselepingut ehk teist), mille põhjal mõis wõõra juguseltsi sekka läinud on, ümber lükata katsub, kuna selle wahe sees wäljaostmise tähtaeg mööda läheb

Wäljaostmise hind.

See, kes juguseltsi mõisat osta soowib, on kohustatud ära maksma: 1) müüdud mõisa hinna; 2) kulud, mis ostja mõisa alalhoidmise ja parandamise peale hindamise järele tarwitanud on, ja wiimaks 3) kreposti poschlinid (§ 1367).

Summa, mis wäljaostmise peale läheb, peab wäljaostmise palwe juures ette pandama neis juhtumistes, kui, peale asja lõpetamise, raha tagasiwõetawa mõisapidajale ehk pandipidajale tagasi anda tuleb. Sellepärast „kui mõisa pandikspanemise eest wäljaantud laen sellest summast wähem ei ole, mille eest mõis enesele saadud on ja kui pandipidajaks niisugune laenuasutus on, mille põhjuskirja järele pandi wõlad uue enesele-saaja peale üle kantakse, siis heidab niimoodi eesseisew wõla ülekandmine wäljaostja kohuse selle asja peale puhast raha ette panna kõrwale“ (Sen. otsus 1880. a. nr. 126).

„Suguseltsi mõisa wäljaostmise juures peawad tõendused wäljaostmise õiguse peale ja need kreposti aktid ette pandud saama, millede põhjal maksmine sünnib,“ . . . „siis, kui wastane pool, kes raha ettepanemist teises saada püüab, nende ülesandmiste wastu waidleb, peab ta, s. o. wastane pool, oma wasturäägimist tõendama“ (Sen. otsus 1880. a. nr. 126).

Wäljaostetawa warandusе eest peab seda hinda maksma, mis neis kreposti aktides tähendatud on, millede põhjal warandus wõõrasse suguseltsi üle läinud on (§ 1368).

Kui müüdud warandus pärast teistele müügi ehk pantimise läbi kinnitatud on, ja kuni selle kohta kreposti akti tegemiseni wäljaostmise üle palwekirja sisse antud ei ole, siis peab see, kes wälja osta soowib, selle hinna maksma, mis wiimses kreposti aktis tähendatud on (§ 1369).

Walitsew senat on selle paragrafi tarwitamise kohta järgmised seletused annud:

1. § 1369-mas tähendatud pandikiri (obligatsion, закладная) ei wõi mitte wäljaostmise hinna äramääramise juures aluspõhjaks olla, sest et paragraf ainult neid pantisid silmas peab, mis olemas on ja mis wõlgniku poolt mitte täidetud ei ole (1868. a. nr. 185).

2. Sel korral, kui suguseltsi mõisa mõni osa teistele ümber kinnitatud on, siis ei wõi see osa mitte teisite wälja ostetud saada, kui selle summa äramaksmise läbi, mis wiimses aktis selle kinnitamise osa eest tähendatud on. Järeldawaste, kui niisuguse suguseltsimõisa wäljaostja, mille osa teistele ümber kinnitatud on, nagu seda osa, mis weel esimese ostja kätte jääb, kui ka seda osa, mis juba teistele ümber kinnitatud on, wälja osta soowib, siis peab ta esimesele ostjale selle summa ära maksma, mis ta ise esimese kreposti akti järele maksis, ainult selle mahawõtmisega, mis esimene ostja teise ostja käest temale wäljaostetud mõisa osa üleminemise juures saanud on, aga järgmisele ostjale peab selle ära maksma, mis tema (wiimses) kreposti aktis tähendatud on. Kui ta aga seda osa, mis teistele ümberkinnitatud on, wälja osta ei soowi, siis ei wõi ta selle osa eest mitte rohkem kinni pidada, kui seda, mis esimene ostja teise käest temale selle osa edasimüümise juures saanud on (1880 a. nr. 16).

3. Kui wäljaostmise palwe enne wanema notariuse poolt wälja ostetawa mõisa edasimüümise akti kinnitamist sisse antud on, siis peab see summa ära maksetama,

mis selles aktis nimetatud on, mille järele müüja mõisa enesele saanud on, aga ei mitte selles aktis nimetatud summa, mille järele mõis edasi müüakse (1904. a. nr. 12).

Wäljaostmise jaoks maksetaw raha saadetakse, kuni wäljaostmise asja äralõpetamiseni, riigipanga jaoskondadesse ja kontoritesse alalhoidmiseks ja protsentide kandmiseks (§ 1379).

Wäljaostmise juures wõetakse needsamad poschlinid, mis ostulepingute pealt määratud on; kuid wäljaostja peab ühes sellega ostjale need poschlinid tagasi andma, mis see selle akti tegemise eest maksnud on, mille järele ta mõisapidamisele astus (§ 1371).

Sel korral, kui põlised mõisnikud suguseltsi waranduſi wälja ostawad, ei wõeta kreposti poschlinisi kroonu kasuks mitte.

See, kes mõisa wälja ostnud on, wõib nõuda, et see mõis temale terwelt kätte antud saaks (§ 1372).

Walitsew senat seletab selle paragrafi tarwitamise kohta:

1. See paragraf (1372) „näitab üksnes seda, et wäljaostmise õigus enese alla kõige waranduse wõtab: esiteks teatud piiride suuruse, s. o. nende piiride mõttes, mis sugustes wäljaostetud mõisa esialgne wõõrandamine järgnenud on, aga teiseks, selles mõttes, et sellesama esialgselt wõõrandatud mõis täieste alles oleks. Allesolemise aime kokkuseade sisse käiwad ka mõisa peal lasuwad kohustused“ (obligatsionid, обязательства). Sellepärast „on rendilepingud, mis suguseltsi mõisa ostja teinud, ka wäljaostja kohta kohuslised“. Erandit wõib sellest üleüldisest eeskirjast üksnes niisuguste lepingute kohta juhtuda, millede tegemist ainult mõlemate lepingutegijate poolte auta meele läbi ära seletada wõib ja mis selle peale sihitud on, et wäljaostmise seadustelt nende tähendust ja tagajärgesid ära wõtta. Niisugused lepingud wõiwad kohtu poolt tühisteks tunnistatud saada, kuid ei mitte wäljaostmise seaduse põhjal, waid üleüldise seaduse põhjal, mis § 1529. ülespandud on (1891. a. nr. 40).

Mis tuleb mõisa terwe oleku all mõista? — Kahtlemata tuleb selle all seda mõista, et selle mõisa omanik, mis wäljaostmise alla käib, niipea kui selle kohta palwe awaldatud on, mõisat „salva rei substantia“ (asja terwe koosseisu) juures alalhoidma peab, kuna ta ainult mõisa sissetulekuid pruukida wõib ja mõisa kohta mitte niisuguseid tegusid ette wõtta ei wõi (näit rohkem metsa raiuda, kui mõisa tarwiduste peale läheb, hooneid ära wiia, loomi müüa jne.), millede tagajärjeks liikumata warandusе sisu muutmine ehk wäärtuse wähenemine oleks.

Niisugused määrused on wäljaostmise õiguse kohta riigi üleüldistes kodanlistes õigustes olemas. Kui Baltimaa kodanlist õigust (wäljaostmise õigusesse puutuwates küsimustes) Wene kodanlise õigusega wõrrelda, siis wõib selgeste näha, et mõnesugune wahe kahtlemata olemas on.

Meie oleme alatihti „üleüldist seadust,“ „üleüldiseid kodanlisi seaduseid“ nimetanud ja seda nagu meie kodanliste seadustega kõrwu pannud. Waatame siis lühidalt seda, missugused on üleüldised seadused ja missuguses wahekorras Baltimaa eraõigus nende wastu seisab.

Igas riigis, nagu teatud inimestekogu ühiisusel, kes ülema wõimu läbi teatud maa (territoriumi) peal korraldatud, on omad seadused olemas. Seadused määrawad selle kindla raja ära, mille piirides riiklik ühiselu käima peab, ja — ilma seadusteta ei riiklik ühiselu edeneda ega üleüldse olemas olla. Seadus on sundusline norm (määrus), mis riigi ülema wõimu poolt kindlaks seatud on.

Seadus on üleüldine ja iseäraline ehk spetsialne (lex generalis et lex specialis).

Riigi üleüldine seadus on niisugune, mis terwe riigi piirides kõikide kodanikkude kohta (suuremate ehk wähemate eranditega) maksew on, kuna aga iseäraline seadus ainult teatud maakoha ehk teatud isikute liigi ehk rahwakihi kohta käib. Sellejuures on üleüldiseks eeskirjaks see, et iseäraline seadus üleüldise seaduse tegewuse mõju kõrwale heidab.

Kui meie kodanlisi seadusid harutame, siis peame Wene riigi üleüldisteks kodanlisteks seadusteks neid määrusi nimetama, mis Wene riigi seaduste kogu X. köites, I. jaos sisaldawad, aga wördlemisi nendega peame meie Balti kubermangude kohalise seadustekogu 3. jägu iseäralisteks seadusteks nimetama. Iseäraline seadus on kohaline, kui ta ainult teatud maakohas maksew on; ta wöib ka seisuslist laadi olla, kui ta teatud seisuse isikute kohta peaasjalikult käib, näit. talurahwa seadused jne.

Nöndamoodi näeme, et Balti kubermangude seadustekogu, mis kolmest jaost koos seisab, riigi üleüldiste seaduste kogu (Сводъ законовъ Россійской имперіи) körwal iseäraline ehk kohaline seadus on. Meie kohaliste seaduste kogust on praegusel ajal ainult 3. jagu, mis kodanlisi seadusi eneses sisaldab, peaasjalikult maksew, kuna teine jagu osalt maksew on, aga esimesel jaol on paljas ajalooline tähendus.

Meie kolme kubermangu — Liiwi-, Eesti- ja Kuramaa — kodanline öigus seisab omakord üleüldistest ja iseäralistest määrustest koos. Kohaliste seadustekogu 3. jao sissejuhatusele I. paragrafis on öeldud: „Määrused, mis Balti kubermangude kohaliste seaduskekogus sisaldawad, on kas üleüldised, mis terwel Baltimaal makswad on, ehk iseäralised, milledel ainult teatud territoriumides (Rechtsgebiete) sunduslik jöud on“ II. paragrafis on seletatud, et öiguse territoriumide (maakohtade) piirid mitte geografiliselt ära määratud ei ole, waid nad käiwad ka ühes sellega elanikkude seisuse järele. Selle taggjärjeks on, et teatud elanikud ehk teatud maakohad maaöiguse ehk linnaöiguse alla käiwad.

III. paragraf ütleb: Üksikutes territoriumides makswad seadused on: 1) Liiwimaa maa-öigus (земское право, Landrecht); 2) Eestimaa maa-öigus; 3) Kuramaa maa-öigus; 4) Pilteni maa-öigus; 5) Liiwimaa linna-öigus (городское право, Stadtrecht); 6) Eestimaa linna-öigus; 7) Kuramaa linna-öigused; 8) Narwa linna-öigus; 9) talurahwa kodanlised öigused.

Kodanliste seaduste kogu määruste makswuse kohta on sissejuhatuse XIII. paragrafis seletatud: igas teatud maakohas tarwitatakse kõige pealt temas makswaid iseäralisi määrusi; peale selle, kus see otsustatud on, kohalist maa-õigust, mis nagu abiseaduseks on. Ainult sel juhtumisel, kui ei iseäraline õigus, ega abiõigus mõnda küsimust ära ei otsusta, wõetakse üleüldised kodanlised seadused tarwitusele.

Siin peab nimetama, et meie kohaliste seaduste kogu esialgselt saksakeeles kokku seati ja pärast wenekeelde tõlgiti. Kuid sellegipärast loetakse wenekeelset seadust algupäraliseks. XVI. paragrafi lisamäärus ütleb: „Kohaliste Baltikubermangude seaduste kogu tarwitamise juures nagu sisemistes, nõnda ka Balti kubermangudes, peab see korral, kui selle kogu wenekeelse ja saksakeelse teksti (kirja) wahel kokkusündmatusi ette tuleb, wenekeelset teksti juhtnööriks wõetama.

Lõpuks arwan aga tarwilikuks neid nimetusi ära seletada, mis ma tarwitusele wõtnud olen.

Liikumata warandus wõib kahesugune olla — pärisusline (наслѣдственное имущество) ja enesesaadud ehk isesaadud (благопріобрѣтенное); päralduseks (принадлежность) olen ma seda nimetanud, mis pea-asja päralt on; wenekeelse sõna „Обязанность, обязанный“ olen ma „kohus, kohustatud“ tõlkinud; обязательный — kohuslik; обязательство — kohustus, обязательственный —kohustusline; пріобрѣтатель — omandaja; предметъ (объектъ) — alus, asi; родственный — sugulusline; отчужденіе (Veräußerung) — wõõrandamine; вещное право — asjaline õigus. Право выкупа (Näherrecht) olen ma eestikeelde „Wäljaostmise õigus“ tõlkinud. Siin oleks waheſt ehk ka „tagasiostmise õigus“ tarwitada wõinud, kuid siiski arwasin ma „wäljaostmise õigus“ kohasema olema, sest et see, kelle käest liikuw warandus ära läinud on, isiklisselt otsekohselt seda enam tagasi osta ei saa.

Peale selle pean tähendama, et ma nimetuse „Jahr und Tag“ (sõna sõnalt — aasta ja päew) ehk „срочный годъ“ jaolt „tähtajaline aasta“ tarwitusele wõt-

nud olen. Tähtajaline aasta on aja järele arwatud — üks aasta ja kuus nädalat.

Parandus. 13. lehekülje peal peab „enesesaadud warandusi“ asemel „enesesaadud liikumata warandusi“ olema.

Sind 50 kop.