

Ma prof. E. Kallale
huvikooli
16. märts.

Ferdinand Niinelt

E. V.
TARTU OLUKOOLA
BIOSSTEADUSKOND
15. märts. 1940.
Ni 739
TARTU

Applaud. Kõrsas
19. 5. 40

[Handwritten signature]

P O O L T E R A J A O S A R E N T

A.A.
7657.



Tartu 1940
Lõpetusele õigustatud
12. 1. 1940.

Sisukord.

I

Sissejuhatus.

1. Mõiste	5
2 -"-	7
3. Kvoodist	8

II

Ajalooline ülevaade.

1. Osarent vanas Oriendis.	10
2. Vanas Kreekas.	10
3. Rooma õiguses.	12
4. Mõnes praegukehtivas välismaises õiguses.	13

III

Pooltera meie tavade järgi.

1. Meil esinevad tüübid.	15
2. Erinevusi.	20
3. Arvamusi.	22

IV

Teoreetiline ülevaade.

1. Osarandi juriidiline positsiooni määritlus	25
A. Colonia partiaria kui societase leping	26
2. Osarent kui locatio -conductio	28
A. Osarent kui töövõtteleping	30
B. Osarent kui tööleping	31
C. Osarent kui rendi-üürileping	32
3. Renditaja õigusi ja kohuseid	38
4. Rentniku õigusi ja kohuseid.	40

V

	Lk.
Pooltera meil kehtivas seaduses.	
1. Ülevaade	43
2. Poolte õigused ja kohused vastavalt BES § 4047	45
3. Renditaja kohused ja õigused	46
4. Rentniku õigused ja kohused	48
5. Kokkuvõte	50

VI

Pooltera Tsiviilseadustiku 1939a.eelnõus.	52
---	----

VII

1. Pooltera majanduslik tähendus.	56
2. Kokkuvõte ja lõppsõna.	63

Kasutatud kirjandust ja allikaid.

1. Bonfante, P. Rooma õiguse ajalugu.
Tõlkinud E. Ein, Tartu, 1930.
2. Civillikums. Kodifikācijas nodalās.
1937. gada izdevums, Rīga
3. Crome. C. Die parziarischen Rechtsgeschäfte,
Tübingen, 1897.
4. Ein E. Rooma õiguse süsteemi loengud.
Loetud Tartu ülikoolis 1937 a.
5. Erdmann C. System des Privatrechts der Ostseepro-
vinzen, Liv-, Est - und Curland. Bd. IV Riga, 1894.
6. Est - Liv - und Curländische Privatrecht.
St. Petersburg, 1864.
7. Heumann - Seckel, Handlexikon zu den Quellen des
römischen Rechts. 9. Aufl. Jena, 1914.
8. Jenny. E. Der Teilbau nebst der Monographie eines
Teilbaugrossbetriebs in Russland an der Zeit
1891.-1910.
Staats und sozialwissenschaftliche Forschungen,
Heft 171. München, 1913.
9. Karlowa O. Römische Rechtsgeschichte Bd. II
Leipzig, 1901
10. Keelelisi andmeid "eestikeele arhiivist."
11. Kobler. Fr. Der Teilbau im römischen und geltenden
italienischen Recht. Marburg in Hessen 1928.
12. Nurk M. Coloni partiaria (Naem ispalu)
(käsikiri) Tartu 1936
13. Nurk M. Pooltera. Juriidiline ajakiri "Õigus"
Tartu 1938 nr. 2. lk. 61-74.

14. Statistika Keskbüroo andmeid 1939.a. Põllumajandusloenduse järgi.
15. Planiol, M., Kurs francuzskago graždanskago prava, čast vtoraja dogovorõ, perevod s francuzskago V. Hartmann. Petrokov 1911.
16. Tavad, peamiselt P-Eestist (vähem L-Eestist)
17. Tjutrumov, J.M. Graždanskoje pravo. Jurjev, 1922.
18. Tsiviilseadustik. Vab. Val. ettepanek 11.XII 1939 (prot. nr. 108 p. III-¹) koos seletuskirjaga.
19. Windscheid, B. Lehrbuch des Pandektenrechts. 9. Aufl. Bearb. von. Th. Kipp. Bd. II. Frankfurt am Main, 1906.

Sissejuhatus.

1. Mõiste.

Väga sagedasti tasutakse talundite rendiraha renditamise korral nende saadustega, mida annab talund viljeldamisel. Mitte üksi talundites, st. põllumajanduses, vaid ka teistel sellelaadilistel majanduslikkudel aladel, nagu seda alamal kirjeldame, saadakse tihti rendirahana seda produkti, mida antud ala produtseerib. Iseärasus aga seisab selles, et tasu antud talundi, või mõne teise viljakandva asja kasustamise eest pandakse seosesse kasustusaja kestel saadud saagiga. Kõige harilikum, nagu mainitud, on nimetatud vahekord põllumajanduses, kus teda tuntakse pooltera või osarendi vahekorranä. Siiski on ta tuntud, küll mitte niipalju meil, ka karjamajanduses, aianduses, metsanduses, etc.

Pooltera, juba lingvistlikult asjale lähenedes, viitab mõistele poolitamisest, mis annab otse asja sisule oma teatava tõsise mõtte. Küsimus kerkib muidugi koostehingu, st. poolitamise objekti kohta. Seda tõestab juba tavaline arusaamine, et siin tehingu objektiks on tulevane viljasaak. Jagatakse osadeks või poolitatakse antud talundi kasustamisele võtja vahel kasustamisest saadud viljasaak.

Just viljasaagi jagamisele on suunatud ka tavaline arusaamine mõistest "pooltera" või "pooletera"¹⁾ Poolterana on ta tuntud eestikeeles, kuna alamal toodud osarendi mõiste tundub võõrana.²⁾

Kui pole aga võimalik vahekorda pooleni viia,

olenedes kokkuleppest või asja erilistest omadustest, siis tarvitatakse teise nimelist lepingut, mis sisuliselt peaaegu sarnane poolterale ja nimetatakse kahalepinguks.³⁾ Kahalepingu ala piirdub, enim piirdus, sest praegu on ta väheettetulev peamiselt heinategemisel, metsa- ja haoraiumisel ja metsa ümbertöötamisel, kuna põllumajanduses seda peaaegu ei tunta ega ole tuntud. Kahalepingut arvestades ja ka pooltera juurde haarates võiksime osarendi mõistet, kui mingit üldisemat in teoria ka meil tarvitada.

Teistes keeltes viidatakse juba otse kvoodi mitmesugustele suurustele. Saksa keeles tähendatakse - Teilbadet (sama mõistega väljendatakse ka BES-~~is~~ kirjeldatud *instituti* "osarent")

1) Eesti keele arhiivi andmeil enamtarvitatav "pooltera". P-Eestis tarvitatakse "pooletera", aga L-Eestis "pooltera". M.Nurk Pooltera lk. 62 tarvitab „pooltera“.

Pooltera on pisut lühem ja võiks praktilisem olla.

2) Eesti keele arhiivi andmeil on antud pooltera mõiste, osarendi mõistet pole leida.

3) Eesti keele arhiivi andmeil leidub kaha sõna ainult P-Eestis. Oma tähenduselt ta ei kata täiesti pooltera mõistet, vaid temaga tähistatakse ^{sekin-} ~~sekin-~~ guliste iseloomuga mõistet. Näit. -kahamets - tähendab, et mets on ühe poole omandus, aga ühiselt töötatakse ümber ja mitteomanik saab sellest murdosa. Kahahein aga läheneb enam sisus pooltera mõis-

Anteilwirtschaft ja ka Halbpacht. Venekeeles: naem
 ispalu. Prantsuskeeles - moitayer, ning itaalia keeles:
 mezzainolo, mezzadro ja ka terzeria ja quarteria. Ladina
 keeles: colonia partiara,⁴⁾ mis ka annab küllaldase vaba-
 duse kvoodi mitmesugusele suurusele.

2.

Harilikus elus ja kohtupraksises võetakse nimetatud
 lepingut kui rendilepingu allliiki. Rakendatakse kõiki
 kohtulikke kaitsevahendeid, mida rendilepingugi juures.
 Sellejuures ilmuvad aga vastolud, mille vältimiseks püü-
 takse rakendada norme teistest lepingute liikidest.
 Antud lepingule on leitud lähedatena seltsingu ja töö-
 võtte-lepingud, mis häda korral teatavat lahendust võiksid
 pakkuda.⁵⁾ Need on kaudsed abinõud. Iga õiguseinstituut
 moodustab omaette terviku. Ka käsitletav õiguseinstituut

3) tele. Osa, kvood, võis olla 1/2, 1/3 ja 1/4. Andmed
 on kogutud peamiselt Jõhvi ümbrusest. Mõiste puudub
 Halistes, Harglas ja Häädemeestes.

4) Vt. Heumann - Seckel - Handlexikon .-colonia
 partiaria J.24, §4, D.19.2.f 20 §3 D.33.7

5) Meie kohtupraksis püüab suruda kõik poolterast tu-
 lenevad vahekorrad rendilepingu raamidesse.

peaks moodustama omaette terviku, või kuuluma mõne teise tuntud õigusinstituudi alakiiki. Kui ta on leping "sui generis", või mõne õigusinstituudi alaliik,⁶⁾ siis on tema koostisel kas täiesti omapärased nõuded, või temale on omased erilised nõuded. Selleks ka poolterale, resp. osarendile on tarvis leida tema olulised osised ja määrata tema juriidiline positsioon.

3. Kvoodist.

Vanemad autorid väidavad,⁷⁾ (need autorid, mida praegu vananenuks peetakse) et pooltera, resp. osarent, on tõeline rendivahekord, kus üks pool annab teisele maatüki kasutada ja saab selle eest tasu. Samasuguseid üldisi nõudeid saab muidugi kohaldada ka poolterale. Ometi leidub aga meie õigusinstituudis küllaldaselt erilisi nõudeid, mis annavad talle sisu. Rendilepingu tähtsaimateks *requisiitideks* on renditav asi ja rendiraha maksmine, kuid ka sellel korral kehtib teooria üldine nõue - *precium certum*⁸⁾. Seda nõuet pole aga võimalik pooltera, resp. osarendi korral rakendada. Poolterale on loomupärane poolterale andja, või maaomaniku ja poolterale võtja, või poolteraku, tulevase⁹⁾ viljasaagi jagamine¹⁰⁾, millega pole harilikul rendilepingul kaugeltki ühist. Sellest võime järeldada, et käsitlusel oleva lepingulise vahekorra eriliseks selgitust vajavaks osiseks on osade või kvoodide iseloom.

6) Vrd. M. Nurk, *Colonia partiaria* lk. 2. §2) (sõrend ja tõlge), 1) rendi alaliik, 2) seltsingu leping, 3) contractus „sui generis“ 4) isiklik töövõtte leping.

7) Vrd. Crome, op. cit. lk. 65.

8) Vrd. Karlowa, op. cit. lk. 635.

9) Vrd. Jústjumov, op. cit. lk. 303. nota 5.

10) Vrd. Stobler, op. cit. lk. 12.

„... Hochstrag...“

Jagamisele tulev saak, mida põllumajanduses mõeldakse puhta viljasaagi all. Viljaterad kõrrest kõrvaldatud, jagatakse kumbki, nii kõrred kui terad, eraldi.

Kumbki, st. terad ja kõrred, soovi või olukorra nõuete kohaselt erivahekorras. Terad jagatakse pooleks, aga kõrred ja kõik muu saak, mis töötatakse samuti ümber puhassaagiks, õieti toorsaagiks, jagatakse¹¹⁾ juba erivahekordades või tihti jäetakse hoopis jagamata ja loetakse talundi kasustajale kuuluvaks. Seda arvestades ja hiljem ettetoodavaid tavasid tähelepanes, võime järeldada, et jagamisele ei tule mitte talundi puhaskasu, vaid mingi vahepealne üldine kasu, sest suur osa läheb toorsaagi ümbertöötamiseks puhtakasu saamiseks, missugused kulud jäävad muidugi kummagi poole kanda. Kui arvesse võtta viljasaagi aastaseid muutusi ja teisi ettetoodud asjaolusid, siis kvood oma iseloomult on muutuv suurus lepinguaja kestel. Teda võivad mõjutada aastaajad, kliimalised olud, tööliste hoolsus ning oskus, talundi pidaja talujuhtimise oskus etc.

Seega kvood on see muutuv suurus, millele lepingu partnerid oma ootused panevad, aga mille suurus oleneb ettevõtjast ja välistest oludest, nagu see põllumajandusele on omane.

11)Heinad, juurvili etc. jagatakse siis, kui saak on niivõrd küps, et teda võib kokku vedada, jagatakse harilikult koha pääl. Heinad jagatakse heinamaal, kusjuures kokkuveo kohustus lasub poolterakul. See on tavaline, aga esineb ka erandeid.

II

Ajalooline ülevaade.

1. Osarent vanas Oriendis.

A. Vanemaks osarendi maaks võib õigusega pidada Mesopotaaniat. Põllumajanduses ei tarvitatud palju orje, vaid maa oli suurel määral välja jagatud rentnikele, keda võiks ka arvata vabadeks talupoegadeks selleaja mõttes. Mesopotaamias maa jagati väikes- teks osadeks, mida kasustajad pidid kastma ja viljel- dama, aga maa kasustamise eest pidid nad oma vilja- saagist maksma- osa kõrgemale maa võimukandjale, maa Kaskijale andma.¹⁾

B. Egiptuse²⁾ osarendi instituudid on saanud tut- tavaks Piiblis tuntud Joosepi lugudega, kes laskis Varaod Egiptuses läbi viia omaaja moodsaima maare- formi. Peamiseks sisuks oli osarendi vahekorra sisse seadmine. Tuntud on lood seitsmest nälja- ja seitsmest viljarikkast aastast, kus koguti vilja. Egiptuse ta- lunik andis omast saagist 1/5 Varaole, 4/5 sai enda- le. Sellest 1/5 kogunes viljatagavara Varao aitades- se näljaaastateks.

2. Vanas Kreekas.

Päale trojaanlaste vallutamist spartalaste poolt, olid allaheidetud sunnitud vallutajaile vilja- saagist osa ära andma.³⁾ Kohus^{tsa} oli avalikõiguslikult sisse seatud, aga kasud läksid nn. "härrasrahvale"⁴⁾ kellele maa oli suuremate tükkidena jagatud ja kes ise olid ka tegelikud renditajad.

1) Vrd. Kobler op.cit.¹³ ja Jenny op.cit lk.30.

2) vt. Jenny op.cit.lk.30.

3) vt. Jenny op.cit. lk.30 "Herrenvolk".

4) Vrd. Kobler op.cit.lk.15

Enne Solonit on tuntud Attikas hektemorid, kes maksid 1/6 maaomanikule, kes polnud küll tegelik maa omanik, vaid mingi käskija, sarnane läänivahekorrale.

Need olid seotud veel "Agrarcontractus" 'ega, või nagu Aristoteles seda väljendab: „*εὐλεγορ*.” Agraarkontrakt kandis muidugi ka avalikõigusliku akti laadi ja nii olid ka maavaldaja ja maakasustaja vahekorrad avalikõiguslikule alusele seatud. Ka järelvalve toimus "härrasrahva" kaudu, kelle kasuks läks ka äraantav saagiosa.5)

Klassilisel ja pääleklassilisel ajastul võtavad vahekorrad enam eraõiguslikuma ilme. Sellega ühel ajak suureneb ka kvood. Tuntakse sellal „*τετρακίβη*” (*Onomasticon VII 152.*)⁶⁾, kus äraantava kvoodi suurus on 1/4 saagist.

Kui kõike vanas ajaloos, nii Oriendis, Egiptuses ja Kreekas esiletoodud vahekordi arvestada osarendiks, siis peab siin suurema ettevaatusega talitama. Renditamine ei toiminud tihti vabal lepingulisel alusel, vaid kandis natuuras kasustusmaksu iseloomu tulevasest viljasaagist. Sama lähedane siin on ka selleaegne sõjaline kontributsioon natuuras, mille suurus pandi tulevasele saagi ootusele. Kui aga arvestada seda, et sellal polnud üldse eramajandust, meieaegses mõttes, vaid mingi riiklik põllumajandus "härrasrahva" kaudu, siis maa tõeline kasustaja ja kasustusele andja vahekord lähenes tihedalt oma sisus, meile tuntud osarendi vahekorrale.

5) Vrd. Jenny op.cit.30

6) Vt. Kobler op.cit.lk.16 "Für die spätere griechische Wirtschaft ist uns der Teilbau verbürgt durch den Lexikographen Pollux, der einen "Viertelbau" kennt.

Omaniku, ehk maa Käskija , ehk "härrasrahva" õigused kvv
 kvoodi päle pandi seosesse tulevase saagiga. Omaniku,
 õigemini kasustusele andja, õigusi teostaksid järelval-
 vajad, kuigi nad mingid maksustusjärelvalvajatena
 teotsesid . Sellest võiksime in teoria vanale ajale
 omast mingit avalikõiguslikku osarenti konstrueerida.

3. Rooma õiguses.

Urbesi elanik, kes võttis aktiivselt osa poliiti-
 lisest elust, omades suuri maaalasid, latifundiume,
 milliseid ise ei viljeldanud, vaid mugavuse ja prak-
 tilisuse mõttes renditas need välja osarendi alusel ,
 kes endale kuuluva saagiosa laskis linna tuua, mis
 oli küllaldane selleks, et aasta läbi toredalt elada.
 Selle ala uurijad, peamiselt Diez el, viitavad allikate puu-
 dumisele või väga katkendlikkusele. Algmed kuuluvad
 juba Pliniuse ajajärku . Ta kirjeldab: (epist. IX. 34 per hoblen. 623.)
 "Medeni una ratio, si non nummo, sed partibus locem,
 ac deinde ex meis aliquos exaktos operis cusedes
 fruktibus ponam"

Ka Gaius märgib edictum provinciales (Dig 19.2.1.
 25 §6) - "partiaris colonus." Hilisem kolonaatsüs-
 teem on tihedalt seotud "colonia partiaria" mõistega.

Rooma colonia partiaria mõiste katab teatavas
 mõttes ka meie osarendi ja pooltera mõiste. Ka siin
 üks pool annab teisele maatüki kasustada ja saab selle
 eest osa viljasaagist, Seda tähendatakse ka allikates
 Dig. 47,2.26. §1 de furtis: Item constat colonum, qui

7) Vrd. Nurk , Colonia partiaria. op.cit.lk. 16

Tehakse teravat vahet omaniku seisukohalt vaadates, hariliku rehdi ja osarendi vahel. Lünke püütakse ka suurel määral tõlgendamisega täita .

B. Saksa BGB surub kõik osarendi tingimused hariliku rendivahekorra raamidesse ¹³⁾

C .Läti uus tsiviilseadustik, "Civillikums," viib osarendi töövõtte lepingu piiridesse ¹⁴⁾ (loc-coud operis) Nagu hilisemast analüüsist näeme, pole töövõtte leping siia kohaldatav, vaid võib olla abinõuna asja lahenduseks seadustikus on pühendatud hulk artikleid antud lepingule, kuid täielikus lahenduses võib palju kahelda.

13) Vrd. BGB seletus M.Nurk Pooltera op.cit.lk. *6. not. 2.*

14) Vrd. Civillikums §§2196 - 2211

Pooltera meie tavade järgi.

1. Meil erinevad tüübid.

Parema ülevaate saavutamiseks liigitatakse ja jagatakse teatud uurimisala osadeks. Et liigitamist läbi viia, peab leidma sellele alus, fundamentum divisionis. Liigitus ise võib olla nii vormilisest kui ka sisulisest küljest.

Käsitlusel oleva instituudi uurimisel püüame läheneda asjasisule ja selleks andma niivõrd sisuline alus kui võimalik. Selliseka aluseks on pidanud saksa keelkonna autor E. Jenny osarentniku¹⁾ sotsiaalset seisukorda ja majanduslikku jõukust, ning nimetab seda nn. "loomulikuks"²⁾ liigituseks.

1. Terve talundi, ehk majandi osarent,³⁾ Osarentnik lepingut täima asudes ei tee enda poolt talundisse muud kui inimtööjõudu. Kõik töötarbed on maaomaniku poolt. Talundi peremees jääb siin ise ettevõtjaks. Ainult tasu maksab ta osarentnikule -in quota incerta.

2. Partsiaalne osarent.⁴⁾ Osarentnik toob majandisse oma tööabinõud ja omab talundis tarvilikud loomad. Sellejuures on aga maaomanikul rohkem või vähem loomi jättötarbeid. Sellega on aga ka maaomaniku õiguslik positsioon taha poole surutud osarentniku suhtes.

1) Tarvitatud "osarent", nagu varemini mainitud sissejuhatuses, et *osarent* in teoria- võiks üldmõistena tarvitusel olla.

2) Vt, Jenny op.cit.lk.7

3) Vt. ibid.op.cit.lk.7 "Hof- oder Anwesenteilbau..." *"Hof- oder Anwesenteilbau..."*

vaba tõlge vastavalt sisule.

4) Vt. ibid op.cit. lk.7 "Pa~~z~~ellenteilbau"

3. Täielik osarent.⁵⁾ Siin osarentnik kasustab ainult oma loomi ja oma tööriistu. Maaomaniku õiguste hulk osarentniku suhtes on hoopis vähenenud ja läheneb suurel määral harilikule rendikorrale.

1. Meil terve talundi pooltera peaaegu ei esine, vähemalt eespool toodud piires. Igaüks, kes talundit iseseisvalt kasutama hakkab, annab ka päle põllutööoskuse ka tööriistu ja tarbeid.

2. Sellevastu partsiaalne pooltera esineb väga laialdaselt. Oma sisult haarab ta küll laiemad piirid kui ülaltoodud klassifikatsioon, kuid üldjoontes võime vaadelda teda selle liigina.

Nii omab harilikult poolterak teatava hulga veiseid, sigu, lambaid ja hobuseid⁶⁾ ja sinna juurde mitmesuguseid põllutööriistu. Ka maaomanik omab teatava hulga nimetatuid, või ainult teatavad esemed või loomad, mis lähevad poolteraku kasustusse lepingu kestuse ajaks. Vahekord on tihti juhuslik töötarvete jaotuse

5) Vt. ibid.op.cit. lk.8. „Arbeitsteilbau oder Fronpacht“ Tõlkes lahkuminevaid keeleliste erinevuste tõttu ja mõiste väljendamise võimaluste pärast.

6) Sarnane klassifikatsioon on Jenny poolt esitatud vastavalt L-Euroopa oludele, missugustele ka tema töö baaseerub. Siin tarvitame seda klassifikatsiooni ainult abinõuna. Põhjuseks on, et meil pole veel arenenud mingit nn. "loomulikku" klassifikatsiooni sellel alal, kui teda mitte kunstlikult ei tuleks luua.

11

13

Pole nõuetav, et see sünniks samal alusel, kui seda näitab pooltera mõiste.⁷⁾ Tavaliselt määratakse kokkuleppel kindlaks loomade minimaalne arv, mida poolterak peab pidama lepinguaja vältel.

Põhjuseks võiks olla, et talundi tase oleneb suurel määral temas kasustava inventari suurusest, Peremees võib aga oma loomade arvu vähendada päle hobuste, keda kasustab ka poolterak. Omanik võib suvaliselt oma talundi taset muuta, kui ta sellega otsekohe poolterakut ei kahjusta.⁸⁾

Loomade hooldamise kohustus lasub kummalgi loomade omanikul.⁹⁾ Põllutööriistad omab harilikult poolterak.

7) Ette on tulnud vaatlusel üks juhus, kus loomade arv peremehega on täiesti võrdne, see oli *„lauslina“* lepingusse võetud.

8) Omased on sarnased õigused, peamiselt L-Eestis maaomanikkudele, kus nende õigused on märksa suuremad kui P.Eestis. Nii andmed Valgejärve ümbräest Võrumaal ütledad: Peremees võib niipalju loomi pidada, kui ise soovib. Vili külvatakse kas peremehe enda poolt, või poolteraku poolt peremehe ettenäitamisel. Viljaseemne sordid näeb peremees ette. P.Eestis, Harju ja Virumaa piires nendel aladel peremehe õigused on tugevasti piiratud.

9) Kui karjatamine sünnib ühisel karjamaal, siis karjane palgatakse kummagi poole kulul võrdeliselt loomade arvule.

Kui aga talundi omaniku põllutööriidstu kasustatakse siis toimub see erilise kokkuleppe alusel, tavaliselt suusõnaliselt, kui ta on aga kirjalikus lepingus, siis harilikult lisaleppena.

Viljaseemned külvatakse põhimõtteliselt pooleks. Kui kumbki pool külvab kevadel ainult oma seemnega põllud täis, siis sügisel antakse enne poolitamist osa tagasi. Nõuab peremees erilise viljasordi külvamist, siis on tal kohustus ka seda ise muretseda ja poolterakul jääb vastutus selles ulatuses ära.

Üldiselt maaomanik on õigustatud järele valvama töö korralikkuse suhtes, on aga kohustatud kõik võimalused lubama, talundi normaalseks majandamiseks. Peamiseks poolteraku kohuseks on kasustada talundit heaperemehe-liku hoolega, aga arvesse võttes omaniku juhtnõore peamiselt talundi üldistes majapidamise küsimustes. Tööde korraldamine jääb poolteraku enda kätte-õiguste ja kohustuste sfääri.

3. Terve talundi pooltera on juba vähem ette tulev. Oma ideaalkujus see peaaegu ei esinegi¹⁰⁾

See esineb siiski suuremates ja hästikorraldatud talundites, sest arvatakse, et pooltera võimaldab omaniku seisukohalt intensiivsemalt majandisse tööjõudu paigutada. (Samal arvamisel on ka E. Jenny, kes seda väidet tõestab statistiliste andmete kogumise ja ümberarvestamise teel). Kõik tarvilikud tööriistad ja loomad on poolteraku enda

10) Kui välja arvata osarendist kumnise maksmist mõisale, mis oli iseloomult avalikõiguslik maksukohustus, aga sisus lähenes osarendile. Säär töö tehti täiesti osarendniku oma abinõudega.

omad¹¹⁾. Viljaseemned külvab ainult poolterak, mis küll sügisel enne poolitamist peremehe poolt tagasi antakse. Saagist poolitatakse ainult terad, kõrred ja harilik hein jääb terves ulatuses poolterakule. Peremehe¹²⁾ on õigus kontrollida ainult üldist majandamisviisi, et see temale ja talundile kahjulikuks ei muutu¹²⁾. Sööga on peremees mingi kaudne juht majandile, kus poolterakule tema juhtnöörid on kohuslikud.

Normaalseks peetakse just viimasel ajal põldude väetamist kunstväetisainete abil, mille ostukulud pooltera korral langevad võrdselt nii ühele kui teisele poolele. Samasuguse küsimuse moodustab ka maaparandus, mis peaks kull olema poolterakule lisakohustuseks, kuid on tihti väga tihedalt seotud üldlepinguga, et teda võiks juba üld pooltera lepingu loomulikuks osiseks pidada. Maaparanduse kohustus on tasakaalustatud

11) Siin on harilikult kohustuseks poolterakul peremehele produkte anda. Näit. peab päevas teatava hulga piima andma. Kohustus hobuseid anda, kasutada veoks või sõiduks teatav arv päevi aastas. (andmed Virumaalt, Pada vallast)

12) Üldine kontrollimisõigus on muidugi väga laialdane mõiste ja olenev täiesti olukorrast, kuivõrd ta ühel või teisel korral poolterale antud majandit kontrollida võib. Peaks piirduma sellega, et ta omab sedavõrd õigusi, kuivõrd tema materjaalsed huvid on selle juures riivatud.

20

lepingus mingi teise peremehe poolt lubatud soodustusega¹³⁾.

Erilise küsimuse moodustab kultuurheinte, st. pealmiselt põlluheina ja heinakultuuridel kasvatatud heina jagamine. Ühed peavad seda sarnaseks terasaagile ja poolitavad vastavalt osadeks, Teised vaatavad sellele kui harilikule heinale ja jagavad selliselt kui kõiki kõrsmaterjali.

Kolmandad moodustavad sellest erivahekorra kokkuleppe teel, mis ei kuulu üldse pealepingu juurde. Valdavamaks peab siiski esimest vaadet pidama, kus kultuurheintele vaadatakse kui terasaagile.

2. Erinevusi.

Meie riiklikud piirid pole laialdased, ega saa selle tõttu meie rahva kommetes suuri erinevusi ette tulla. Kui rahvaosade üksteisest elamise kaugus ei põhjusta erinevusi, siis küll aga annab põhjust ajalooline arenemiskäik, millest on tingitud ka kehtiva õiguse suur *lokaalne* erinevus. Nagu märkisime, et

13) Selle lepingutüübi juures on tihti palju lisakohustusi. Põhjuseks võib olla peremehe poolse kvoodi suuruse tasakaalustamise tahe, et viia vahekorda pooleni saagist. Lisanduste arv oleneb suurel määral talundi headusest, st. kapitali intensiivsusest, mis talund sisaldab. Intensiivselt kasustatud (ja võimalus kasustada) kapital annab suuremat kasumit, aga ekstensiivselt vastupidi.

kombed praegu pole väga erinevad, aga siiski märgatavad pooltera instituudi suhtes kombeõiguse seisukohalt. Erinevusi tuleb peamiselt Ida -ja Lääne-Eesti vahel, Ida-Eestis esineb kõige pealt pooltera rohkem¹⁴⁾ Tingitud võib olla see endisest Vene mõjust, keda peeti tuubilisemaks pooltera maaks.¹⁵⁾ Kui Lõuna- ja Põhja -Eestit võrrelda, siis omab maaomanik L-Eestis märksa rohkem õigus^{ku} ja poolterad on surutud enam töölise seisundisse. (nagu seda Lätis ka legaalselt teostati).

Teise küsimuse moodustab: missugused on keskmised suurused talunditel, mida antakse poolterale ja mida peetakse selleks veel tasuvaks? Nii näitavad viimaste 1939 a. põllumajandusloenduse andmed, et poolterale renditatud talude keskmine suurus riigis on 20,2ha ja selle vastu raharendile antud talude keskmine suurus 14,6 ha. Leidub küll ka hoopis väikeseid talundeid, nagu Petserimaal 6,3 ha., aga arvestades säälselte talundite üldist keskmis suurust, mis ligikaugu 12 ha. ja riigi keskmine talundi suurus ligikaudu 24 ha. Juba sellestki ilmneb, et renditatakse poolterale enam keskmise suurusega talundeid ja raharendile väiksemaid või ka võrdlemisi suuri.

14) Stat.Keskbuuroo andmed 1939.a. põllumajanduse loend. Riigis - pooltera 11,8% , raharenti 88,2 % renditatud talunditest. Virumaal pooltera 15,8%, Tartumaal 14,4%, Võrumaal 13,8% ,Petserimaal 19,4%(ka Läänemaal 14,4%) mujal all riigi keskmise protsendi.

15) Vrd. Jenny op. cit. lk.87-180 Der Teilbau in Russland.

3. Arvamusi.

Teatava selgituse võib pakkuda ka asjaosaliste suhtumine nimetatud õig. instituuti. Arvatakse, et pooltera on hädapärasemaid vahendeid, nii ühel kui teisel poolel. Renditaja, kes ei taha oma varem asutatud majandit likvideerida - olles takistatud, kas ajutiselt või jäädavalt talundit pidama - annab ta poolterale, saades sellest loomulikku vilja, mis võimaldab tal majandit kas või väiksemates dimensioonides edasi pidada.¹⁶⁾ Või arvestades selles suuremat tulukust isetöötades teistel aladel.¹⁷⁾ Põhjusi peaks otsima siin kas maa-inimestele omasest konservatiivsest iseloomust, tahtes mitte katkestada sidemeid taluga, või puht majanduslikkudest tulundusteguritest.¹⁸⁾

16) Palju tekib pooltera vähekõrdi n. põllumajanduse "halbadel aegadel". Nii 1930. a. -35 a. millal põllusaaduste hinnad olid madalad, aga sellega võrreldes põllutöölise palgad küllalt kõrged, siis leiti talundi viljelamiseks ainsa teena pooltera. Sama seisukorda on märgata ka praegu kehvema pinnasega ringkondades, sest tihti põllutöölise palkade tase tõuseb kiiremini, kui vastava majandi netto-tulu.

17) On arvamine, et rahalise kapitali kindlamaks paigutamiseks on "talustamine". Poolterale andes seab talu omandaja kapitali kasu sõltuvusse saagist, mis hääli korral võib väga tasuv olla ja uletada palju raharendi stabiilset määra.

18) Põllusaadustega suudetakse otseselt suuremal määral esimese järgu tarveid rahuldada, kui seda raharendil olles rahaga suudetakse osta, sest siin jäävad kaubatehingud ära, ning sellega kaob hindade riisiko,

Samuti ka poolterak leiab ta hädaainõuna ja paratamatuna. Omades küllalt inimtööjõudu, aga mitte küllaldaselt töövahe hendeid ja rahalist kapitali¹⁹⁾ on jälle peaaegu ainsaks võimaluseks astuda pooltera vahekorda, kuigi leitakse end teinekord enam peremehe töölisena kui talundi te- geliku pidajana.

On selgunud tingimusi ja paratamatusi, miks peaks astuma antud lepingu vahekorda, aga tarvis oleks selgusele jõuda, miks antud vahekord on "hädapärane"; et temas ei suuda üks ega teine pool kindel olla.

Rendilevõtjate poolel ollakse arvamisel, et pool- tera on sarnane täiesti raharendile ja see peaks soo- dustama ka pidada talundit rendivahekorrale omaste õigustega.²⁰⁾

18 mis küll viljahindade mitte-püsimisel võivad langeda renditaja kahjuks. Kui aga võrrelda põllusaaduste ja valmistarvete hindu, siis põllusaaduste hindade pu- sivusele peab eelkohta andma.

19) Taluni rahalisel renditamisel nõutakse harilikult 50% aastarendi ettemaksmist, kuna pooltera korral langeb sarnane nõudmine ära. On ju taludes tehtud töö küllaldaseks tagatiseks, sest rendimaksmine toimub saagijagamisel, kui suurem osa talu töödest on juba valmis.

20) Ei saa mainimata jätta teatud subjektiivsust rent- nikkude poolel, kes püüavad enam õigusi saavutada. Kuid objektiivselt ei puudu nende tekstist toodud arvamustel ka küllaldane kaal.

Ka renditajad on samal arvamusel, et pooltera on sarnane raharendiga, kuid ei suuda ka vastavatest ülalkirjeldatud õigustest loobuda, et mitte ise kahju saada. Loobuks ta üldisest järelevalvest, võiks rentnik nii teotseda, et ainult tema oma kvoodi saab tulusalt kasutada, aga peremees oma osaga satub raskustesse,²¹⁾ kuigi saagi jagamine toimuks väga õiglaselt.²²⁾

Milles seisab puudus? Meie kehtiv õigus paigutab osarendi resp. pooltera eranditult harilikku raharendi raamidesse. Ei tehta erandeid, mis aga oleksid kohati hädavaajjalikud. See tingib säärase "hädapärase" olukorra ja antud lepingut sõlmitakse ainult olude sunnil.

21) Poolteraleandja on saagist samavõrd huvitatud, kui poolterak ise.

22) Arvesse võiks tulla " normaalselt talu viljeldamise nõue", mis on ka seadustikus (BES) kaudselt väljendarud. Ka normaalne viljeldamine on küllalt lai mõiste. Näit. on kasulik poolterakule, kes enam piimakarja aretab, kasvatada enam põllul loomasööda kultuure ja teisi vähema otsese müügihinnaga vilju, millest tema kaudne tulu tõuseb, samal ajal peremees oma kvoodi müües saab sellest väga väikest sissetulekut.

IV

Teoreetiline ülevaade.

1. Osarendi juriidilise positsiooni määritlus.

Osarent, ehk rooma õiguse terminoloogia järgi *colonia partiaria*, kui õiguslik suhe, peab omama kindla juriidilise positsiooni õigussüsteemis. Nagu varemini märgitud, ei olda meie käsitusel oleva õiguseinstituudi juriidilise asetuse suhtes kaugeltki ühel arvamisel ei varemates ega ka kehtivates õigustes. Nii lähendab prantsuse *Code civile*¹⁾ ta enam seltsingu lepingule, kuigi otseselt ei saa^{cc} järgi teha rendi-ega seltsingulepinguks pidada²⁾. Meil kehtiv õigus viib ta aga sirgjooneliselt rendivahekorra alla, kuna selle kõrval Läti õigus ~~võtab~~ vaatab osarendi töövõtte vahekorra³⁾.

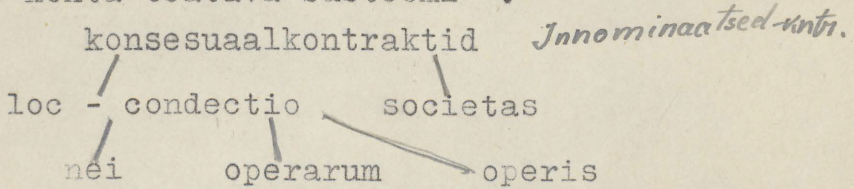
Antud ülesande täitmisele asudes peame määrama meie õig.instituudile tema liigi eraõiguse süsteemis ja siis tema spetsiifilised tunnused, koordineerima ja subordineerima asjaomaste mõistetega. Liigitunnuse määritlusel peame tarvitama ordinatiivset meetodit vaadete mitmekesisuse tõttu, kuid eritunnuste määritlemisel võime juba asjakohast analüüsi rakendada.

Kui ainele läheneda liigi määritlemiseks üldteoreetiliselt seisukohalt, siis peaks kindel olema, et antud leping kuulub konsensuaalsete lepingute valda, sest pole ju siin oluline asja andmine, vaid vahekord loetakse olevaks momendist, kust lepingu partnerid suhet kokkuleppel lugema hakkavad - leping que consensu contrahitur.

Eraõiguse süsteemis on aga liik nn. nimetuid lepinguid - *contractes innominates*. Innominaatsete kontraktide alaliikidest lähedasem oleks üldreeglina tuntud *do ut facies* liik, Siin maaomanik annab maatüki teisele kasustada

ja selleks peab teine tööd tegema. Kuid siin on kasustamise mõiste ja teiseks saagi jaotamisel viljasaamise moment, mis aga kuuluks do ut des alaliiki. Sisuliselt pole siin üleandmisega tegemist, sest maatükk läheb kasustamiseks, ning maaomanik säilitab sellele eespool kirjeldatud õigused. Sellega ei anna rahuldust ännominaatsete lepingute liik meie lepingu tingimustele, mis kummutab ka võimaluse osarenti nimetatud liiki paigutada.

Germaani keelevara autor Fr. Kobler annab vaadete erinevuste kohta teatava süsteemi⁴⁾.



a. Colonia partiaria kui societose leping.

See vaade sai valdavaks 19. s 40. aastatel, peamiselt prantsuse juristide juures, millest mõjutatud osarent omas Code Civile's seltsilepingulise ilme.

Ka eespool toodud Gaiuse väljend annab sellele alust: "partiarius colonus, quasi societates iure et damnuks et lucrum cum domino fundi partitur." Sellele muidugi põhjendust ei saa rajada, sest ka Gaius leiab vaid sarnasust kahe instituudi, societase ja colonia partiaria vahel, nimetades seda quasi societates'eks.

- 1) Crome, Der Teilbacht op.cit. lk.54
- 2) Planiol, op. cit. lk.682 per.CC § 1786
- 3) Civillikums §§ 2196-2211
- 4) Kobler, op.cit.lk.25

Peamiseks põhjenduse aluseks võetakse Ulpianuse poolt toodud väljend D.17.2. 1.52.§2 "Si in coeunda societate, veluti quum. ... agnum politori damnus in commune quarendis fructibus." Valdav uuemaaegne arvamus seletab aga seda mitte societase lepinguna, vaid leiab, et politor pole kaugeltki mingi seltsingu osaline, vaid enam põllumajanduslik kultuurtehnik,⁵⁾ milleks aga colonust kui lihtsat põllumeest oletada ei saa.⁶⁾

Üldjoontes võiks aga siin siiski seltsingut oletada. On olemas isikute koondis, kellel on ühine siht viljeldada maatükki ja saada sellest võimalikult suuremat lõikust, st. saaki. Sellega on olemas - animus contrahendae societatis" - (Ulpianus D.17 2. 1.14)⁷⁾, mis on ka societase peamiseks tingimuseks.

Asja selgituseks peame societast ennast ja tema

5) Crome, op.cit. lk.56 "Die Arbeit des politor besteht in der Melioration des Grundstückes."

6) Kobler op. cit.lk.26. "Wir können also eine bedeutende soziale Annäherung zwischen politor und dominus fundi annehmen, zu der es der colonus der einfacher Bauer nicht zu bringen vermag."

7) ibid. op. cit.lk.27 "Allein diese Merkmale werden erst dann für den Gesellschaftscharakter der colonia partiaria Anschlag geben können, wenn der " animus cotrahendae societatis "hinzukommt und zwar schon im Augenblicke des Vertragschlusses."

kardinaalsemaid nõudeid vaatama. Sabinus annab nõude societase kohta (D.17.2.1.63 pro.soc.), „societas *ita* quodammodo fraternitatis in se habet.“ Siin tähendatakse et societase peaks moodustama mingi "vendluse", kus valitseks vaimline kui ka varaline võrdsus,⁸⁾ sest õieti ühevõrdsed võivad vennalikku ühtlust luua. Siin aga ühelt poolt maaharija talumees. Võib arvata, et ükski selleaegne roomlane ei pidanud talumehe vendlusest suurt lugu. Oleks asi puutunud mõnd opera preciosa't oleks vahest mõeldav, kuid nagu allikate järgi Kobler oma töös tsiteerib (lk.26.) - "auf dem Wege des *Sulaven* und Kolonenrechts zu erreichen."

Colonus, kes astub dominus'ega antud lepingu vahekorda, kas omas inventari või mitte, jääb siiski oma investa ja illata omanikuks ja valdajaks. Dominusel pole tähtis, kuidas colonus põldude viljeldamisega valmis tuleb, Dominust huvitab vaid omaniku ainuõigus maale ja kvood saadustest. Sellest selgub, et lepingu partnerite huvid on siiski küllalt erinevad, et konstrueerida societasele omast "vennalikku" ühtlust. Seega on vaid mingi näiline, quasi societase, mida ka Gaius väidab, Seda võis ju rooma formulaarprotsess rakendada, kus preetur formulat püüdis anda mõnikord analoogiate põhjal, kuid meieaegses õiguskaitses nii laialdast analoogiate tarvidust pole, kus asi sisuliselt on väga erinev.

2. Osarent kui locatio - conductio.

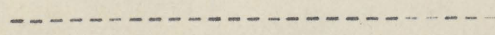
Osarent loc.- cond.^{na} võimaldab kolm juhust, nagu see teoorias ette nähtud. Üks annab teisele oma asja kasustada (l.c. rei), või oma tööjõu ja tööaja

8) Crome, op. cit. lk.10

(l.-c. operarum), võisõlmitakse leping koguni töötulemusele (l.c. operis) ja teine töötab selle vastu kindlat tasu.⁹⁾

a) Rendileandja annab maatüki kasustada ja saab selle eest tasu (seekord tasu natuuras) b) Osarentniku seisukohalt vaadates osarentnik annab tööjõu ja -aja peremehe käsutusse lepingu kestuse ajaks ja saab tasu oma tehtud töö hulga kvantumi ja kvaliteedi järgi sarnaselt provisiooni tasule. c) Samuti võib oletada, et osarentnik soovib kõik talus tarviliku tööhulga keskmise peremehe hoolsusega, mida võiks kindla suurusena võtta ja saab jälle tasu natuuras.

Sellega kokku võttes, on meie käsitlusel oleva lepingu tüübil kõigi loc - cond. juhustega sarnasust. (Väljaarvatud üürileping) Ülesandeks jääb liigi määritlemisel õige valida, lähtudes kõgist üldistest eraõigusliku teooria nõuetest.



9) Bonfante, op. cit. lk.398

A. Osarent kui töövõtteleping.

Teooria seisukohalt töövõtteleping omab järgmisi olulisi osiseid: ~~a) a~~ ^{a)} lepingu partner peab teise kasuks ~~sammama~~ ^{b)} kindlat valmis resultaati ja c) teine peab saama selle eest kindlat tasu ¹⁰⁾.

Leping loetakse olevaks, kui neis olulistest osites on kokku lepitud. ¹¹⁾

Peame lahendama, kas on võimalik ka osarendi korral kohaldada töövõttelepingut ettetoodud nõudeid rakendades - üks peab teisele midagi sammama, on väga üld-sõnaline ja laiamõisteline väljend. Kui asume maaomaniku vaatekohale, peab osarentnik sammama peremehe kasuks. Küsimuseks aga on osarendi korral, kui võrd ta sammab ainult peremehe kasuks, samahästi toob kasu kvantumilt ja kvaliteedilt ~~enda~~ töö temale endale. Seega ei saa pida-da esimest nõuet täiesti kohaldatavaks.

Kui aga nõutakse kindlat valmisresultaati, siis peab arusaama, et tööandja määrab resultaadi iseloomu kindlaks ja töövõtjal pole selle kohta võimalik isegi oma "arvamust avaldada", mis mingil viisil oleks kuidagi kohuslik tööandjale. Kui asetada osarentnik töövõtja kohale, poleks tal üldse mingisugust initsiatiivi talu majandamisel ¹²⁾.

Temal oleks ainult määratud hulk tööd, mida peaks valmis tegema. Kui maaomanik annab teisele teatava hulga tööd, siis ei saa sellena osarenti võtta, sest tööline hariliku töövõtte korral, peab sooritama töö ilma initsiatiivita ¹³⁾ kuna aga osarentnik peab suurel määral omama töö algatus- ja juhtimisevõimet, sest tasu on ühenduses tööproduktiga, mille suurus oleneb tema hoolsusest ja osavusest.

Asja sisule lähenedes võib öelda, et talundis on

10) ^{Ein} Rooma õigeusu süsteemi loengud. 1937.

raske, või koguni võimatu kogu tööhulka kindlaks määrata, kui mitte liiga abstraktsele pinnale asuda. Mingi resultaadina ei saa aga talundi kogutööd kunagi võtta, kuna talutööd ~~kest~~avad pideva ahelana.

Seega ei saa pidada ka teist osist kohaldatavaks.

Kolmandaks nõutakse kindlas suuruses tasu - merces ce centru - normaalselt rahas¹⁴⁾. Ka osarendi juures võime kvoodi tasuks pidada maatüki kasutamise eest.¹⁵⁾

Osarendi kvoodi eissaa pidada merces centrumiks teooria mõttes, kuna kvood on oma iseloomult muutuda või suurus, olenedes mitmest teiste tegurite vahelkordadest.

Seega pole töövõttelepingu ja osarendi ~~merx'id~~ sisuliselt ühtuvad milline asjaolu kummutab töövõttelepingu kolmanda olulise osise osarendilepingu sarnasuse suhtes. Kokkuvõttes peame asuma eitavale seisukohale osarendi ja töövõtte sarnasuse suhtes.

B. Osarent kui tööleping(loc.-cond, operarum.)

Töölepingut võiksime järgmisteks osadeks jagada: a) üks kohustab teise kasuks töötama ja b) teine on kohustatud teatavat rahalist tasu selle eest maksma¹⁶⁾.

Võrreldes osarenti eelpool toodud nõuetega, ilmnevad samad puudused mis töövõttegi lepingu juures, kuid veel märksa teravamal kujul. Siin töövõtja töötab täiesti tööandja valve all. Teda ei huvita töö resultaat.

^{op. cit.}
11) Windscheid, lk. 719

12) Jenny, op. cit. lk. 66

13) Karlowa, op. cit. lk. 645 ja 646

14) Windscheid, op. cit. lk. 717

15) Kobler, op. cit. lk. 38. "Nur in einer Quote der Ernte."

Tema müüb siin enda oskust ja tööjõudu,¹⁷⁾ega kuulu ise maaomaniku käitisesse.¹⁸⁾Töö lõpp huvitab teda vaid sedavõrra, kui võrd tekivad õigused töö tasu kätte saada.

Tasu kuulub maksmisele ikka kindlas rahasummas. Kui mitte rahasummas endas, siis rahas hinnatavas väärtuses.

Nagu varemini selgitatud, pole võimalik osarendi juures konstrueerida kindlat tasu-merces certum'i ja milliste ettetoodud asjaolude tõttu pole ka tööleping osarendile kohaldatav.

C. Osarent kui rendi-üürileping.

Rooma õigus ei eraldanud loc.-cond. ~~üldmaistest~~ üürilepingut,¹⁹⁾kuid teooria seisukohalt ja elulistest

16) Vrd. Prf. Eini loeng ja Windscheid op.cit.lk.720

17) Vt. Windscheid, op.cit. lk.719 "Die ~~Miete~~, welche den Gebräuche einer Arbeitskraft zum Gegenstand hat, heisst Dienstmiete."

18) Vt. Kobler, op. cit. lk.38 "....denn der Kolone gehört nicht u dem Betriebe des Landeigentümers."

19) Vrd. Windscheid, op.cit. lk.718 „Die Römer unterscheiden zwar nicht Pacht und Miete, wohl aber den Pächter eines fruchttragendes Grundstücks als colonus und den Miete eines Hauses als inquilinus(habitor, insularius)

vajadustest eralduvad nimetatud vahekorrad iseseisvateks paraleel instituutideks - loc -cond fundi ja üüri-
leping. Rendilepingu korral nõutakse, et asi, mida kasustatakse, peab vilja kandma, nagu seda on maarent, loc.-cond. fundi.

1) Üks annab teisele mingi viljakandva asja kasustada ja 2) teine peab selle eest tasu maksma.²⁰⁾

Ka osarendi korral antakse viljakandev asi, so. maatükk teisele kasustamiseks, ning teine saab selle eest teatavat tasu. Sellega sobiks antud leping hariliku rendilepingu pinnale. Nii paistab ta üldvaates kuid eritunnustega arvestades on nõuded liiga laiamahulised ja ei või otsust nende põhjal langetada.

Küll on osarendi resp. colonia partiariat juba rooma õiguseajaloos püütud asetada hariliku rendi juurde, mille kohta Kobler tsiteerib Plinius junior'i²¹⁾ ja tuletab väljenditest "nummis locare" või partibus locare selleaegses mõttes hariliku rendi vahekorda (loc-cond.fundi), kuhu kuuluks juurde colonia partiaria. Sama vaade on kandunud ka praegugi üle mitmesse kehtivasse õigusesse.

* * *

Esimeseks nõudeks on, et locator peab maatüki teisele kasustamiseks üle andma, st. abstraktselt teatava kogumi õigusi ja kohuseid teisele loovutama. Õiguste kogum, või kvantum võib aga oma iseloomult erinev olla, mispärast peab silmas pidama ka õiguste kvalitatiivset külge. Küsimuseks on, kas kvantumilt ja kvaliteedilt on õigused ja kohused sarnased mõlemil võtreldavalt institutudil.

Kui asume osarentniku seisukohale õiguste kvantumist vaadeldes ja arvestades eelpool toodud tavasid, siis osarentnikule üleminevate õiguste hulk on palju kitsapiirilisem hariliku rentniku õiguste hulga suhtes. Talu antakse osarentniku kasustusse kõigi sinna kuuluva ~~is~~ päraldistega, st. maa ja tarvilik inventar kokkuleppel. Nagu tavades esitatud, jääb maaomanikule mingi üldine talundi juhtimisõigus, mille võrra vähenebki esimesel poolel õiguste kvantum. Kui hariliku rendi korral on õiguste kvantum absoluutselt kindlaks määratud, siis osarendi korral on määratud relatiivselt, olenedes vahekorrast, milline on lepingu aluseks võetud. (pooltera, 1/3 rent etc.)

Sarnase suhte võtab ka kohustuste kvantum. Kohustusi langeb sedavõrd, kui võrd ta talundi majandamisest osa võtab. Näit. reaalkoormatiste täitmisel, maksude tasumisel mis tihti toimub vastavalt loodud suhtele. (pooltera korral pooleks)

Õigused kvaliteedilt langevad enam kokku hariliku rendiga. Nõutakse mõlemal korral normaalset hääperemehelikku talundi majandamist. Erinevuseks, kui siin tavasid arvestada, võiks olla, et tööliste suhtes osarentnik vastutab enam culpa in eligendo ulatuses, sest töö hädusest oleneb ka tema tulu, kuid hariliku rendi korral ei riiva töö häädus sedavõrd teravalt maaomaniku huve.

21) Vt. Kobler, op. cit. lk.30 "Das beweist schon erwahnte Brief der jüngereren Plinius (lib.IX 37)"

Hoopis tähtsama küsimuse tähistab tasu mõiste. Kui jälgida rooma õigusinstituutide arengut, siis sellal tähendati ost-müüki, kui mitte samaks üürile-rendile, siis vähemalt väga lähedaseks²²⁾. Sellest ka tuletatud kindla hinna mõiste rahas²³⁾ -certa pecunia. Sellest järeldub omakorda, et hind pidi kindel olema - pecunium certum - Kas osarendi pars quant~~a~~ fructum on asendatav~~merx!~~iga, mis nõutav loc.-cond. korral kindla suurusena? Kindlasti, pars quant~~a~~ fructum an merx ja niivõrd certum kui osarent kuulub loc.-cond.fundi üldreeglite alla (on ju osa tulevaselt saagilt tasu kasutamise eest). Osarendi korral võivad aga hinna muutused tulla nii kvantumis kui ka kvaliteedis.²⁴⁾ Kvantitatiivselt võib saak muutuda, olenedes ajast, töösavusest etc. Samad tingimused võivad esineda ka saagi kvaliteedis.²⁵⁾

Oleks ka mõeldav teoreetiline juhus, kus saagi kvantum võib lõpmata väikeseks muutuda ja kvaliteedist ei saa enam rääkidagi, sellega peaks aga harilik rendivahekord, loc.-cond.fundi lõppema, sest üks oluline osis on muutunud mitteolelevaks. Selle otseseks tõeliseks vastuseks on, et osarendi merx on muutuv suurus.

22) Vrd. Windscheid, op. cit. lk.718

23) Vrd. ibid. op. cit. lk.738

24) Vt. Kobler, op. cit. lk.35 ".....die Art der zu leistenden Sachen...namentlich der Qualität ...Quantität."

25) Hääl aastal võib saada ka hää kvaliteediga saaki.

Sama on maksev ka tööakuse kohta (üks tööline osuulikum uutaine)

Kas on ag siiski osarendi merx'i lõpmata väikeseks muutumisel lepingut tühistav jõud? Seda peab aga hoopis tagasihoidlikult võtma. Kui aga antud lepingu juurde jääda ja merx'i iseloomu analüüsida, siis peab merx'i mõistele samas ulatuses teine sisu andma, et ta omaks endise certum'i iseloomu. Seda viitab ka Kobler, et merx puht terminioloogiliselt ja allikatest tuletades pole täiesti certum, kuigi tema veel jääb absoluutarvuliste suuruste juurde²⁶⁾.

Traditsioonilistelt määratakse tavalisel loc.-cond. juures merx absoluutarvudes, kas kaalus, kas rahasummas või hulgas. Osarendi korral aga määratakse suhtarvudega. Näit. 50% viljasaagist pooltera, või 30% 1/3 etc. teiste osarendi vahekordade juhul. Seega on merx omanud kindla suuruse iseloomu relatiivarvudes.

Arvuteaduses omavad relatiivarvud samad õigused ja kindla iseloomu kui absoluutarvudki, kuigi nad on ise vallast. Nad omavad absoluutarvudele teise väljendusviisi, näidates ka nende dünaamilist seisukorda, Ja just dünaamilise omomendi omab siin ka osarendi merx, mis on uus element hariliku rendi vahekorrale. Dünaamilise momendi võrra muudab ka osarent merx'i sisu paraleelselt matemaatiliste relatiivarvude sisutähenduse muutusele absoluutarvude suhtes, kuigi maht võib endiseks jääda. Kui osarendi merx'i sisu on muutunud hariliku rendi suhtes, siis see tingib ka vastavate eritunnuste ilmumist, mida tõestab ka kõik varemkirjeldatu ja võrdlused.

26) Vrd. Kobler, op. cit. lk.36 "Rein terminologische ist zu bemerken, dass merces keinesweges ein fester, einheitlicher Begriff ist"

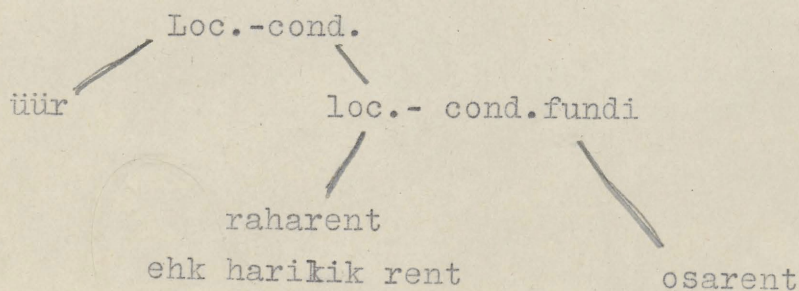
On aga üks moment uue sisu saanud, tingib see muutusi ka teistes momentides. Varem at meenutades, õigustuste ja kohuste juures on muutused tingitud merx'i muutusest. Nii nägime, et õiguste ja kohustuste kvantum oli relatiivne, olenedes loodud vahekorrast ja sama ka kvaliteedi küsimustes.

Kui ~~on~~ muutused esinevad elementides, siis peab muutuma ka corpus. Tõuseb küsimus, kas pole siin tegemist juba mingi uue lepingu tüübiga. Sisuliselt küll, kuid nagu mainisime juba mahu määramisel, võib jääda vormis olukord endiseks, kui sisule ei anta uut ainet, või uut sihti. Sama olukord ~~on~~ ka siin. Õiguste ja kohuste muutus on tingitud merx'i muutusest. Merx on aga määratud ainult relatiivarvudes, kuid sama asja kohta (rendihinna määramiseks) ja samuti kaalus või hulgas kui hariliku rendi korralgi.

Sellest on ka tingitud vahekorra püsivus, kui saagi kvantum püüab nullini, mis omakorda kõrvaldab tsiviilõiguses tuntud laesio enormise juhu.

Sellega oleme saanud eriliigi rendilepingust, relatiivse rendi, mis hariliku rendiga paralleelne, nõudes normides endakohaseid eritunnuste märkimist ja kohati erinevaid norme.

Seega jaguneb loc.- cond. süsteem osarendi sisse tuues järgmiseks:



Omapärane on ka mõiste osa "tulevasest" saagist. Sellega on merx'i suurus, nagu varemini tähendatud, seosesse pandud kõigi väliste teguritega. See ainult põhjustabki muutusi merx'is ja sellest omabki merx teatava dünaamilise tähenduse. Aga sellega põle "tulevase saagi" mõiste mingi erilisus käsitlelusele olevale instituudile, vaid oluliseks osiseks, mis annabki peapõhjuse antud instituudi erinevusele harilikust rendist.

3. Renditaja õigusi ja kohuseid.

Maaomaniku, st. tavaliselt renditaja kohuseks on maatükk üle anda. Üleandmine toimub lepingu alusel. antud korral osarendilepingu alusel. Nõude kohaselt ja tavaliselt märgitakse maatükk mõne iseloomustava tunnusega, (suurus, asukoht etc.) et ainult lepingus nimetatud maatükki mõeldakse. Kõige harilikumalt suurus ses.²⁷⁾

Üleandmine annab võimaluse rentnikule asuda maatüki pidamisele, kuigi Kobler tsiteerib Sohm'i kes leiab siin okupatsiooniõiguslikku omapära, mis olla pärit hellenistlikkudest õigusinstituutidest.²⁸⁾ Siiski peame jääma teooria seisukohalt vaadates detentio juurde, põhjendades seda loc.-cond.fundi üldreeglite nõuetega?

27) Vt. Kobler, op. cit. lk. 43 "Die grösse des Grundstücks ist in den meisten Fälle fest bestimmt..."

28) Vt. ibid. op. cit. lk. 43. „-ius possidendi ac fructu sui aliquendi“ - teisel hellenistlik instituut:

„*ἰσχυρὸς ἐὼς*“

Küsimuseks on, kas renditaja loobub samavõrd oma õiguste teostamisest maatüki kohta, kui see toimub hariliku rendi korral?

Arvestades ka tegelikku olukorda, kus maatükiga antakse üle teatav hulk majandis tarvisminevate inventuri, mis moodustab osa kogu inventarist, mille vahetõrge kas ületab üldiseks aluseks võetava vahekorraga, või avaldub ta mingi teise suhtarvu abil. On mõeldav ka esemeline loetelu ja esemete hulgas kokkulepe, kas *ühiklauslina* või üldlepingu loomuliku osana.

Kõige selle seas on tavaliseks külvatava viljaseemne küsimus, kus seeme külvatakse osas, nagu seda näitab lepingu aluseks võetav suhtarv.

Kõike arvestades peab omanik säilitama teatavad õigused, mis oleks osarentnikule üleläänud õigustest jääk. Temale jääb alles varemalt meenutades, suurem osa kvaliteedilt üldisema iseloomuga õigusi (järelvalve õigu etc.), kuna materjaalse osa õigustest läheb rentnikule²⁹⁾. St. üle läheb suurem osa otseselt käsitatavaid, võiks öelda, kineetilisi õigusi, kuna omaniku õigused jäävad teatavasse potentsiaalsesse seisukorda.

29) Materjaalse õiguste kogumi alla toome kõik tegeliku talundi pidaja õigused, millest eraldatud renditaja üldiseloomuga õigused.

4. Rentniku õigused ja kohused.

Rentnik on õigustatud nõudma kõigi õiguste üleminekut, mis võimaldab maatükki viljeldada. Temale peavad kuuluma kõik kasustuse õigused majandile. (maale, üleantud inventarile)³⁰⁾

On keegi asunud rendivahekorras ³¹⁾ teisele kuuluvat majandit pidama, siis peab ta sellejuures heapere-mehelikkust üles näitama. Nimetatu kuulub doktriini seisult üldnõuete hulka, mida peaks ka rakendama meie käsitusel oleval juhul, ilma et oleks tarvis erilist juriidilist põhjendust.

Kui osarentnik bona fide kasustab tervet majandit siis peaksid talle kuuluma kõik õigused, mis vastava *hüvise* kasustamine võimaldab. Asudes ^{sellele} seisukohale, kas vaadeldakse ^{osarenti} peaaegu ühtivana raharendiga, võivad tekkida õiguste teostamise suhtes vastuolud osarendile andja paratamatute õiguste esilekerkimise korral. (eelpool toodud järelvalve õigus).

Selline olukord võib talundi majandamise võimatuks muuta, kui arvestada veel seda, et renditaja on tõeline omanik, või õiguslik valdaja ja ta kasustab palju mõjuvamaid protsessuaalseid kaitsevahendeid enda õiguste kaitseks. Sellega oleks aga osa rentniku (poolteraku) seisukord võimatu, ning tahes või tahtmata ilma otsese kokkuleppeta peaks vahekord lakkama olemast, kui mitte tegelikku olukorda arvestada, vaid ettetoodud legaalsele pinnale jääda.

30) Doktriini seisukohalt rentnik on detentor.

31) Siin on mõeldud loc.-cond.fundi üldmõttes.

Olukorda võib selgust tuua ka siin eelpoolkäsitletud sisuline õiguste liigitamine.³²⁾ Sellest näeme, et ka osarentnikul on soodustav selge õiguste jagamine poolte vahel.

Peamiseks osarentniku kohuseks on osa saagis/ lepingus ettenähtud vahekorras ~~üleandmine~~ renditajale.³³⁾ Nõutakse, et saagiosa toimetatakse renditajale kätte samas hulgas ja kvaliteedis, kui ta on kasvanud ja toor- saagini ümber töötatud, kusjuures viljapeksu ja transpordi kulud kuuluvad kas täiesti rentniku kanda, või kuulub ka see osadeks jagamisele.³⁴⁾

Viimasena võiks veel käsitlusele tulla vastutuse küsimus. Üldpõhimõtte järgi kuulub renditajale mingi vaikiv pandiõigus rentniku invecta et illata suhtes.

32) Vrd. Kobler, op. cit. lk.57Verpächter hat ein Kontrollrecht über die laufende Tätigkeit des Teilbauern, ergibt sich für die eigentlichen römischen Rechtsquellen allerdings nur aus dem Bonafidesscharakter des Teilpachtvertrags" (Eisser Georg §21 -Die Teilpacht ein römischen und heutigen Redet")

33) Vrd. ibid. op. cit. lk.46

34) Vrd. ibid. op. cit. lk.48

Ka meie käsitletava juhu korral oleks see mõeldav, aga ta peaks suunatama siis viljale³⁵⁾. Tehtud töö peaks tagama seniks küllaldaselt kindlustuse, kuni viljasaagi jagamiseni, sest viljasaak nõuab töö mahutamist terve majandus-aasta jooksul majandisse, mis juba ise on küllaldaseks tagatiseks vastutuse suhtes.

Majandisse mahutatud töö kuulub muidugi (siin saak kitsamalt mõeldud, sest tööprodukt põllumajanduses ei võrdu saagiga) osarentnikule, aga ta jääb kuni tööprodukti saagi jagamiseni ~~ningisse~~ renditaja üldvalve alla. Õigused kuuluvad aga kummalegi partnerile lepingu sõlmimisega ja vältavad lepingu kestuse aja lõpuni.

35) Vrd Kobler, op. cit. lk.58

Pooltera meil kehtivas seaduses.

1. Ülevaade.

A. Meil kehtiv BES ei tunne tavalist pooltera mõistet, vaid annab süllele "osarendi"¹⁾ nimetuse. Osarendi mõiste BES mõtte kohaselt on hoopis laiem. Selle objektideks võivad kuuluda kõik, mis oleksid kohased ka rendivahekorragi objektideks. Ühesõnaga, kõik mis kannab loomulikku vilja, nn. fructus industrialis't.²⁾ Sellest võime siiski tuletada, arvestades tema tuntud sisu, et meile tuntud pooltera kehtiva õiguse seisukohalt on üks osarendi moodustest.³⁾

BES §4034 ütleb: "Kui onimõne, asja juures, mis kannab loomulikku vilja, kokku lepitud, et rendiraha tuleb maksta sellest mõttelises osas, siis esineb osarent."

BES §4080 annab viite sisule, et osadeks jagamine toimub poolte kokkuleppel.

Sellest sõnastusest võib järeldada rendivahekorda, kus rendiraha on osa tulundatud majandi viljast. Selle kõigega piirdubki kehtiv seadus ja kõik lepingust tekkivad vahekorrad peaksid lahendama üldiste rendivahekorra nõuete kohaselt.

1) Vt. BES §§4034 ja 4080 "Teilpacht..." venekeelses tekstis "...arenda doljami.."

2) Vrd. M. Nurk, "Pooltera", op. cit. lk. 62

3) Vrd. ibid. op. cit. lk. 62

Sisuliselt pole, nagu viites lk. 62 tähendatud "alaliik" vaid pigemini "erimoodus" mis oma sisus osarendile on ühtiv.

B . Nagu eelpool nägime, et osarendi (meil pooltera)⁴⁾ oluliseks erinevuseks on jagatava osa iseloom. Nagu teoreetilisest käsitlusest ilmnenud, on osa muutuv suurus, olles ise omakorda väliste tegurite funktsioon (kliimaatilised olud etc.) Kehtiva õiguse kohaselt rendiraha, väljendatud absoluut ühikutes,⁵⁾ võib olla iga osarendi resp. pooltera välteühiku ja ainult välteühiku⁶⁾ jooksul erinev, mitte arvestades osarendile omast pidevat muutumise võimaluste terve lepingu aja suhtes.

Rendivahekorra kordinaalseks nõudeks doktriini seisukohalt ja ka BES §4033 järgi on , peab rendiraha tasutama rahas või muudes asendatavates asjades. Teisal BES §4038 ja viide §3851 nõutakse, et rahasumma või asendatavate asjade hulk peab olema kindlaks määratud, st. rendiaja välteühiku jooksul peab teatud kindel summa raha, või kindlaks määratud hulk fungibiliseid asju rendirahana maaomanikule makstama,⁷⁾

4) Kui pooltera on osarendi erimoodus, siis osarendile kohaldatavad normid tulevad rakendamisele "pooltera" kohta, kui leges generales, mispärast teemast kinnipidamise mõttes lubatagu tarvitada "osarendi" asemel "pooltera"

5) Osarendile omased relatiivühikud.

6) Tavaliseks ühikuks on aasta. Osarendi iseloomu kohaselt on osa ise funktsioon, mille alused ka ise on muutuva iseloomuga. (kliimalised olud)

7) Määrajaks võivad olla nii pooled, kui ka kolmandad isikud (ka kohus) BES § 3854-3896 per. Nurk, Pooltera. op.cit. lk.64.

-pretium certum. Nii siis, vahekorrd absoluutarvudes kindlaks määratud, millele just viitab ka BES preciumi iseloom, ning mille tõttu ka BES vastava instituudi preciumi pole osarendil⁸ kohaldatav. Ka Erdmann loeb osarendi erinevaks üldrendist. Ta ütleb:⁸⁾ "Siin peab mingi mandaat, mitte rent olema." Ta toob näite, mis ka teoreetiliselt käsitletud, et võib tulla ikaldusaastal juhtum, kus rendiraha ei saagi maksta, sest pole midagi poolitada, siis peaks rendivahekorra üldnõuete kohaselt leping tühistuma, sest rendiraha mittemaksmine ei olene rentnikust või poolter⁹⁾ast.

2.Poolte õigused ja kohused vastavalt BES §4047

Üldloomulise eeskirja poolte õiguste ja kohuste kohta annab BES §4047. Pooled on seotud sedavõrd õiguslikult, kuivõrd see oleneb poolte lepingulistest tingimustest, lepingu iseloomust ja õiglusest.

Sellega on antud teatud gradatsioon, millele pooled peavad toetuma vahekorra loomisel.¹⁰⁾ Esijoones on aluseks kõik lepingus äratähendatu. Teiseks, kui leping pole küllal~~lane~~ane ja sisaldab lünki õigussuhteis, siis peabtaluseks olema lepingu iseloom. [Arvesse võiks tulla siin pooltera lepingu iseloom.] Kuid nagu varemast käsitlusest nägime, pooltera leping kannab oma olulistes ^{asistes} erinevat iseloomu, mida ei võiks BES mõttes

8) Vt. Erdmann, op.cit lk.343.

9) Vt. BES § 4109

10) Vrd. Nurk, Pooltera. op.cit.lk.64-5

nii laialdaselt tõlgendada.

BES näeb siin aga rendilepingut ja tema iseloom, mille kohta ta annab ka vastavad eeskirjad artiklites ja allikates.¹¹⁾ Kolmandas järjekorras rakendatakse õigluse põhimõtteid, mida võiks lähendada tavadele ja missuguse võimaluse BES oma sissejuhatavas osas ka annab.¹²⁾ Erdmann seab õigluse põhimõtted ja lepingu iseloomu vastamisi ja tuletab sellest, et õiglus siin pole vaba, vaid vastavad artiklid annavad selleks piiritle, missugust õiglust rakendada peab.¹³⁾ See looks siiski küll võimaluse teatud kitsais piires rahva õiguslikku arusaama antud instituudi kohta rakendada, mis avaldub tavades, aga kui arvestada pooltera lepingu erinevat iseloomu olulistest osistest, siis tingiks see lihtsalt väga vaba lepingu tõlgendamisviisi, mis viis BES asjakohasest mõttest kõrvale .

3. Renditaja kohused ja õigused.

Renditaja on kohustatud BES järgi lepingu jõusse astumisel, või lepingus tähendatud ajal viljakandva eseme rentnikule üle andma.¹⁴⁾ Üle antakse lepingus ettenähtud korras ja BES §4047 kohaselt ^{poolterale} korras üleandmist ja puuduste avaldamist¹⁵⁾. Sellega piirduvad faktilised kohused antud maatüki suhtes. Pääle selle on tavaliseks kohuseks veel peremehele kanda reaalkoormatise ja riigiomavalitsuse makse, kui pole teisiti kokku lepitud.¹⁶⁾

Seega jäävad reguleerimata suurem osa poolterale omaseid peremehe kohuseid. Kohustus viljaseemne kohta, loomade suhtes etc.

Peremees on õigustatud kehtiva õiguse kohaselt iga aasta korral revisjoni tegema,¹⁷⁾ kusjuures ta ei või mingeid näpunäiteid anda, mis oleksid otseselt kohustavad rentnikule.¹⁸⁾ Ta võib vaid lepingut varem lõpetada, kui selleks ^{asjaolud} põhjust on annud.

Poolteralepingu seisukohalt vaadates on peremehe õigused väga kitsapiirilised. Ei jätkuks kaugeltki ühekordsest revisjonist aastas ja missugune oleks ilma otsuste tagajärgedeta, võimaldades majandamiseks mitte mingeid juhiseid anda. Pooltera korral on peremees kõigest tulundatavas ettevõttes huvitatud. Tema enda huvid, nagu varemini käsitletud, on majandamisviisist oluliselt riivatud. Selleks on tarvis temale ka suuremaid revideerimis võimalusi pakkuda ja revideerimisele reaalsemaid tagajärgi anda.¹⁹⁾

11) Vt. BES §§4048-4102 -allikad J.3.,24.,5. per.M.Nurk,

Pooltera op. cit.lk.65

12) Vt. BES sissejuhatus per.M.Nurk, Pooltera op. cit.lk.66

13) Vt. Erdmann, op. cit.lk.345-6

14) Vt. BES §4053

15) Vt. BES §4053

16) Vt. BES §§ 4053 -64

17) Vt. BES §4089 per Erdmann op. cit. lk.363

18) Vt. BES §§4115 -16

19) Lähemalt tavades, peremehe õigustest.

4. Rentniku õigused ja kohused.

Üldpõhimõtete järgi vastutab rentnik custodia ja culpa in eligendo ulatuse.²⁰⁾ BES §4048 põhimõtete järgi culpa in eligendo vastutus puudutab peamiselt tööliste kvaliteeti.

Rentnik peab määratud tähtajaks, kui lepingus märgitud või majandusaasta lõpuks määratud rendi- raha tasuma.²¹⁾ Tasumine ei tule ainult siis arvesse, kui leping tühistub kas osaliselt või täies ulatuses. Neid loendab kehtiv seadustik näidetena peaaegu üksikasjaliselt (BES §§4075 -80)

Rentnik peab lepingul lõppedes rendieseme korralikult ja majandamiseks kõlblikuna tagasi andma,²²⁾ või puudustega, kui rendieseme rikkumine või halvenemine ei olene rentniku culpast.²³⁾ Peab arvestama ka eespool toodud custodia küsimust. Rentnik valvab rendieset, et see ei halveneks tema culpa läbi, seega peab näitama kehtiva õiguse seisukohalt diligentiam quam pater familias adhibere solent.²⁴⁾

20) Vt. Erdmann, op. cit. lk.349

21) Vt. BES §4070 allikates- majandusaasta on määratud kombeõiguse (õigemini rahva tava) järgi. Erdmanni järgi Jürripäevast (23 aprill) Jürripäevani. Nüüd 1. maist 1. maini.

22) Vt. BES §4084

23) Vt. BES §4085

24) Vt. BES §§ 4048 ja 4082

Kui kõrvutada sellega poolteraku hoolt, siis on see, kui varemalt võrrelda, palju kitsapiirilisem, sest rendileandja, olles majandis mingi formaalne juht, võtab talundi hooldamise suhtes teatava vastutuse ~~sa~~ enda kanda.²⁵⁾

Õiguste hulga suhtes kehtiv õigus annab rentnikule suuri vabadusi, millised poolterakule pole kohaldatavad.

Kõik kulud, mis tehtud majandi korraldamiseks kuigi väljaspool lepingut, kuuluvad tasumisele.²⁶⁾ Siia kuuluvad muidugi kõik kasulikud ja hädavajalikud kulud (*im-pensa necessaria* ja *impensa utilis*), kuna *impensa voluptaria* üldpõhimõtte järgi tasumisele ei kuulu. Pooltera lepingu korral on ka voluptaarsete kulude tegemine väga piiratud, sest peremees määrab suurem osa kulude otstarve, aga nende teostamisel võiksid ^{kulud} siiski või osaliseltki tasumisele tulla.

BES sätete kohaselt võib rentnik sarnaselt ostu-müügi lepingule, tarvitada laesio enormise soodustust.²⁷⁾ Nende sätete kohaselt pole aga mõeldav seda ~~saadust~~ rakendada pooltera lepingu kohta, sest siin pole võimalik kindlaks teha absoluut-arvudega poolte kasu ja kahju.

Järelduseks sellele võime anda, et ettetoodud normid pole poolterale kohaldatavad.

25) Vaata eelpool tavaid.

26) Vt. BES §§4066 ja 4088

27) Vt. BES §4115

5. Kokkuvõtte.

Kui kokkuvõttes kehtiva seaduse kohaselt asja käsitlust meenutame, siis näeme, et antud instituudi suhtes kehtiv õigus ei anna küllaldast lahendust. Leidub kohati lünki ja vastuolusid. Kui siiski suruda teda kehtiva seaduse piiresse, siis peab tarvitama kas väga vaba seaduse tõlgendamist, abiks võtma analoogiaid, mis ise ei anna otsust lahendust, nagu teoreetilisest käsitlusest nägime seltsingu- ja töölepingute juures, või suruma sunnitult ta ettenähtud seaduse raamidesse.

Tõlgendamisele on, nagu nägime, ka kehtiv seadus ise piirid pannud. Oleks ka hädasohtlik seaduse kehtivusele tema liiga vaba tõlgendus teatud instituudisuhetes, millega ei saaks kunagi ka antud õigusinstituudile kindlaid piire luua ega iseloomu anda.

Ka analoogiate tarvitamine on teatud määral laialdane tõlgendamine, mida meie kehtiv seadus antud instituudi kohta ette ei näe, vaid annab talle oma positsiooni õigussüsteemis (Seab osarendi rendilepingu liigiks) ja kohustab kõiki vastavaid küsimusi selle järgi lahendada.

Kui suruda osarenti, resp. pooltera kõigis temast tekkivates küsimustes rendilepingu raamidesse, pidades teda identseks rendilepinguga, siis tekivad küsimused: 1) kas seadusandja ~~peab~~ osarenti identseks harilikule rendile, või 2) arvas teda liiga tähtsusetuks ja vähesinevaks, või 3) leidis õiguspoliitiliselt osarendi täpse normimise kahjuliku olevat.

Eelpool võrdlesime osarenti raharendiga ja leidsime, et kohaldatavad on küll üldnormid rendi kohta, aga

erainormid sisulises osas pole kohaldatavad. Abiks sellisele vaatele võiks tulla BES üldine nõue, et "majandit peab normaalselt viljeldama", st. vähemalt sellisel tasemel nagu ta rendile saadi. See mingi keskmine majandamise nõue kõlbaks nii harilikule rendile kui ka osarendile. On tõesti kõlbulik ka osarendile, kuid on aga üldnõue, mida peabki rakendama rendivahekorrale ja muidugi ka sellega osarendile.

Kui seadusandja pidas pooltera tähtsusetuks, siis võiks õigus selleks olla teoreetilise õigusüsteemi seisukohalt, sest eraõiguse süsteemis osarent seisab tõesti tähtsusetul kohal. Tegelikult ta on kaunis sagedane, seda enam veel varemalt. (Praeguse seisukorra kohta alamal.)

Õiguspoliitiliselt võib seadusandja teatud tõepõhi leiduda, nagu alamal näeme, pole antud instituit talumajandile endale ei õiguslikult ega majanduslikult kasulik. Olles seadustikus puudulikult normitud, võiks arvata, et temast loobutakse. Kui aga meenutame tavasid, siis nägime, et pooltera on teatavas seisukorras paratamatu ja loobutakse sellest alles uue seisukorra tekkimisel. Sama peab arvama eraõiguse tekkimise kohta, sest eraõigus on teatava rahva õiguslikarusaamine, mis on paigutatud teoreetilistesse raamidesse. Kunstlikult luua eraõigust ja sundida eraõigusega endaga loobuma õigussuhetest ei suuda siiski seadusandja, vaid selleks peavad olema teised abinõud.

Ex bibl. univ. Tart.

VI

Pooltera Tsiviilseadustiku 1939 a. eelnõus .

Tsiviilseadustiku eelnõu tunneb pooltera üldmõistena tuntud osarendi sõnastuses. Ka eelnõus jääb osarendi instituut kehtiva seaduse piiresse, peamiselt insti-
tuudi mainimisega vähestes artiklites. Mõiste antakse §1872¹⁾ ja osaliselt §1916²⁾. §1872 jälgib BES väljendit, andes talle üüri-rendi alaliigi seisukoha, aga jättes selgusetu positsiooni maarendi (talurendi) suhtes. Küll annab § 1900³⁾ iseloomustava ilme osade suhtes, nagu varem käsitletud, väljendades merx'i muutuvat ilmet.

1) §1872 ¶ "Kui asja rentimisel, mis kannab loodusvilja, on kokku lepitud renti maksta saadud vilja ₳ murdosaga, siis loetakse niisugune rent osarendiks."

2) Vt. §1916 "Osarendi juhul on rentnik kohustatud oma veoabinõudega toimetama kõiki vedusid, mis on osarendile antud kinnisvara korrapärasel majandamisel renditajale vajalikud. Samuti on osarentnik kohustatud karjatama rendileandja kariloomi. Saagi jagamisel osarentniku ja rendileandja vahel eraldatakse kõigepealt külvatud seeme ja antakse välja sellele neist, kellele see kuulub."

3) Vt. §1900 "Kui üks rendileandjaist kaasomanikest lepinguvastaselt või ilma seadustiku põhjusega (§1898) rentniku rendimaksust vabastab, siis ei ole see teistele kohustav.

Osarendi juhul ei või aset leida mingisugust vabastamist. Kõik kasud ja kahjud jagatakse rentniku ja rendileandja vahel, mida-peel-

Eelnõus "talurentniku erikohuste" alljaotuses loendatakse §1916 mõningaid osarendile omaseid erikohuseid, mida peaks in principio väga õigeks pidama, kuid on olemasolevatele tavadele vastuolulised.

Kui läheneme §1916 õiguste loendile varem käsitletud viisil, õigussuhteid käsitades nii kvaliteedilt kui ka kvantiteedilt ja arvestada sä ljuures kirjeldatud tavasid, siis ilmneb puudusi ja vastuolusid.

Nagu seadustikus esitatud õiguste loendist selgub, puudub osarendile omaseid erilisi õigusi. Nii puudub osarendile iseloomustav renditaja kontrolliõigus ja ka renditaja juriidiline seisukoht rentnõu suhtes. Puuduvad loomade pidamise õigust reguleerivad normid, kuigi nende karjatamine on normitud.

Ka kvalitatiivselt vahekorra tulenevatele õigustele lähenedes ilmneb vastuolusid. Osarentnik on kohustatud vedusid toimetama renditaja kasuks oma veoabinõudega korrapärase majandamise piires. Kui antud mõista ainult saagi kohaletoimetamise ja sisemise majandamise piires, siis võiks seda pidada õigeks, sest osarentnik on kohustatud kõik talundis tarvilikud tööd sooritama. Talundi majandamiseks on vajalikud aga ka renditaja saagiosa ärarealiseerimiseks vajalikud veod, mis tavalise osarendi korral on alati eriküsimuseks. Nagu tavadest nägime, täieliku osarendi korral omab talundi inventari ainult poolterak resp. osarentnik

nende poolt kokkulepitud tingimuste alusel."

millal ta on tavaliselt kohustatud eriklausli alusel sooritama teatud hulk vedusid renditaja kasuks või andma kasutada veoabinõusid.

Täieliku osarendi korral sooritab renditaja tavaliselt ise veod osarentniku veoabinõudega. In principio aga peaksid kuuluma täiesti ka siin renditaja kasuks kuuluvad veod rentniku teostada, mis kuuluvad talundi üldtööde hulka.

Ka karjatamise kohustus teoreetiliselt kaalutledes kuulub osarentnikule, kuid tavad näitavad karjase ^{palkamise} kulude jagamist ~~palkamise~~ suhteliselt loomade arvule. Kui arvestada aga kõneal oleva seadustiku piiritlusi, siis loomade enda ülalpidamise võimalusest osarendi korral ei räägita. See oleks aga vastolus seadustiku üldisele mõttele.

Põhimõtteliselt külvatakse seeme pooleks, või sellises vahekorras kogu osarendi vahekorda loov alusarv näitab, millele ka eelnõu §1916 sätted viitavad.

Kõigis teistes küsimustes allutakse kõigile rendivahekorra sätetele, mis juba varem käsitletud.

Seega on ka eelnõu osarendi sisulised küsimused normimata jätnud, nagu seda on õiguste hulga suhe lepingu partnerite vahel. Pääleselle esineb erinevusi rendi tasumisel, kõrssaagi jagamisel etc.

Ka seletuskiri, käsitlusel oleva eelnõu juurde, leiab ise sätete nappust osarendi instituudi suhtes, öeldes: ⁴⁾ "Praktilise rakenduse tõttu võiks kaalumisele tulla, kas mitte luua üksikasjalisemaid eeskirju

4) Vt. Tsiviilseadus (koos seletuskirjaga lk. 320)

nn. "poolterainstituudi" kohta. Siiski nagu esialgu on piirdutud kehtiva seaduse ulatuses vaid eeskätt vastava instituudi (osarendi) mainimisega, millise juurde on jäädud ka eelnõu viimases redaktsioonis.

Eelnõu lubab ka kombeõiguse rakendamist, jälgides üldjoontes BES vastavat sätet. Rakendatakse §20 järgi kombeõigust ainult seaduse lünklikkuse korral. Osarendi suhtes aga ei saa lünka oletada, sest ta siiski on normitud ja vastav positsioon üüreri-rendi juurd antud, Selliselt peab ka vastavaid sätteid rakendama, milliseid tulemusi nägime juba varem.

Tsiviilõigus reguleerib inimeste tegelikke elulisi vahekordi. Tema kirjutatud kujul moodustab pildi olnud ja olevatest vahekordadest. Hea normide kogu haarab rohkem olevaid elulähedasi vahekordi, *halvem* põhineb enam möödunule ja eluvõõramal, kuigi teoreetiliselt tihti õigele alusele. Luuakse alati uusi vahekordi ja unustatakse vanu. Ei suuda ükski seadusandja luua elulähedasi praegu olevaid norme, vaid arvestatakse seadustiku loomisel juba möödunud vahekordi, selleks ka tsiviilõiguse konservatiivne iseloom. Ülesandeks jääb paratamatult konservatiivsust pehmendada ja normid luua enam olevikule lähedasemaks, arvestades rahva õigese põhimõtteid, süstemaatiliselt ja potstarbekust teisena.

VII

Pooltera majanduslik tähendus.

Pooltera vahekorra kriitilisem punkt on kahtlemata saagi jaotamine. Arvesse võttes teooria üldnõudeid, kuulub kasvav vilja maaomanikule. Kui poolterak, resp. osarentnik on maa kasustaja, siis võib ta omandada vilja perceptioga (oleks ta aga seltsinglane, kuuluks talle algeline õigus viljale). Küsimus kerkib aga koos sellega, kas maaomanik pooltera korral jääb temale kuuluva viljaosa, kvoodi, suhtes, ürgse, st. algelise omandiõiguse põhjal maapäraldistele omanikuks, või tekib ta omandiõigus hiljem, alles viljasaagi osa üleandmisega? Kui arvesse võtame varem käsitletut ja väldime societase lepingut kui mittekohast, ning asetame poolteraku resp. osarentniku hariliku raharentniku sarnasesse "pidaja" positsiooni, siis omandab poolterak vilja perceptioga. Tekib aga enne küsimus, kas ta omandab kogu saagi eraldamise momendil maatükist. Arvestades aga ettetoodud asjaolusid ja traditsioone, siis viljasaak läheb kogu ulatuses pidaja kätte ümber-töötamiseks (kõrtest eraldamiseks,¹⁾ puhastamiseks) ja alles pääle seda jaotatakse saak ja peamiselt viljaterad, millest on aga tehtud juba teatud mahaarvamused "pidaja" riisikol (normaalne kadu viljapeksmisel, peksmise kulud²⁾ etc). Seda arvesse võttes peaksime seisekohale tulema, et poolterak omab kogu saagi maast eraldamise momendil perceptio teel sarnaselt raharendile, aga renditaja omandab viljasaagi alles faktilisel jagamisel üleandmisega sarnaselt kehtivas õiguseks rendivahekorrale rendirahana (merx'ina).

Kolmandaks kerkib küsimus, millest tulenevad nii laialdased õigused renditaja poolel, võrreldes hariliku rendiga? Kui ka siin arvesse võtame eelkirjeldatud, siis renditaja on huvitatud kvoodi suuruselt, sest sellest oleneb talusse mahutatud kapitali *rentaables*, see omakorda, kui suurel määral mahutab ta tööd hulgaliselt talundisse? Kuivõrd omab oskust talundipidaja ja *su* hoolas talundi juhtimisel? See aga omakorda näitab talle kätte, kuivõrd suure tulu annab talle talundisse paigutatud kapital.

Kõik need on suurused, mida peab konkreetseil juhtudel arvestama. Neid võib normidega ainult abstraktselt piiritleda, aga mitte üksikasjus määritleda.

Erilise küsimuse moodustab poolterale antud talundi enda seisukorra muutus. Kas pooltera võib talu majandamist arendada, senisele seisukohale jätta, või mõjuda laostavalt? Sellest selguks ka, kas meie käsitletud õigusinstituut on õiguspoliitiliselt kasulik või kahjulik? Nende küsimuste lahendamiseks peame analüüsima neid tegureid, mis moodustavad õigusinstituudi peaosise, kvoodi sisu ja lahendama *majandamis* küsimuse partnerite vahel talundi suhtes, Asja selgituseks ja võrdluseks heidame pilgu ka harilikule rendivahekorrale ja talundi majandamisele maaomaniku enda poolt.

1) Kõrred sageli jäävad maatüki pidajale *hagu* varem nägime, ehk jaotati erinevas vahekorras erileppe teel ja peatähtsus lasus viljateradel, mis õieti ongi saagiosa.

2) Põsukulud arvestatakse tavaliselt mõlema poole kanda ja tuleks mahaarvata kogusaagist.

Talund sisaldab endas teatava hulga kapitali, mis teataval viisil käsitades võib kasvada, st. talundit õigel ja otstarbekal viisil majandades võib tema väärtuses tõsta. Talund on aga eriline kapital, võrreldes teiste sarnastega (kauba ja tööst. ettevõttega), mis võimaldab eriviisilise käsitluse. Tegelikus elus ilmnevad need erilised viisid talundi isemajandamisel, raharendile ja poolterale andmisel. Kõiki neid erilisi mooduseid tarvitatakse omaste tingimuste esilekerkimisel, nagu seda nägime pooltera suhtes tavade käsitluses. Üldloomuline on ettevõttele, et sinna paigutatakse vaimset kui füüsilist tööd, millisel tingimusel talund hakkab tulu andma saagina, kas samas väärtuses tööhulgale minimaalselt või enam.

Talu on varade kompleks, koosnedes paljustest komponentidest, mis igauks omavad eritulukust ja on tema kasustajale erihuvi objektiks. Meid huvitab poolterade majandamine ja selle suhe teistesse viisidesse. Selleks püüame selgitada talundi väärtust. Väärtust võime aga selgitada ainult teataval ajamomendil. Selleks momendiks võtame poolterale kriitilisema ajamomendi, majandamisevälte st. majandusaasta lõpu, eel ja pärast saagi jagamist.

Siis talund peaks sisaldama endas järgmisi suurusi. (hiljem valemiga lühendusmärkidega)

Tv - talundi üldine väärtus majandusaasta lõpul enne saagi jagamist.

m - maa väärtus

h - hoonete väärtus

t - tööhulk (ja ka töötasu valemis)

- k - kapitali kasum, mida võimaldab talundi olemasolu.
 (võimalus erituluallikaid luua etc.)
 in - inventar koos loomadega.
 j - talundi juhtimise oskus poolteraku kui ka rendi-
 taja poolt.

$$Tv = m+h+in+t+k+j$$

Sarnane kapital nannab tulu saagina.

- s - saak
 v - viljasaak
 kh - kõrs - ja heinsaak
 k - varemnimetatud kasum
 l - loomadest saadud tulu

$$S = v + kh + k + l$$

Saagi eraldamine talundist vähendab selle väärtust, mis avaldub komponentides, kas osaliselt või täies suuruses, mida peab majandaja järgmise aasta jooksul juurde lisama, et jälle saaki saada.

Kuim märgime Vv - väärtuse igaaastast vähenemist pääle saagi eraldamist ja mk - maksud ja koormatiseid, saame järgmise valemi:

$$Vv = \%m \text{ (pinnasehalvenemine)} + \%h + \%in + t + k + \%j + [mk]$$

Kui lahutame saagist kulud, saame puhta kasu, mida - ren rendi ja pooltera korral peamiselt taotletakse.

Märge: Sellisele arvestusele elemente (arvestus-
 komponente) võetud Kobleri ja Jenny viidatud tööd.

Puhaskasu = s - Vv

Pooltera korral kuulub saak jagamisele ja saaksime järgmise valemi.

Poolterakule: $S_1 = \frac{V}{2} + \frac{Kh}{2(\text{või teises vahemajas})} + \frac{K}{2} + \frac{l}{2(\text{või teises vahemajas})}$

Renditajale kuuluv osa: $S_2 = \frac{V}{2} + \frac{Kh}{2(\text{v.t. vahem.})} + \frac{K}{2} + \frac{l}{2(\text{v.t. vhm.})}$

Omale kuuluvast osadest peab kumbki pool täitma kulusid järgmiselt:

Poolteraku kohustus: $V_1 = \%m(\text{väetamisega}) + \%in + \%k/2 + \frac{d}{2} + [mk(\text{leppel})]$

Renditaja kohustus: $V_2 = [\%m(\text{kunstoäetised})] + \%h + \%in + \%k/2 + \frac{d}{2} + [mk(\text{leppel})]$

Kui talund peaks jääma vähemalt järgmiseks aastaks endisesse seisukorda . Siis $Vv = Vv_1 + Vv_2$

Puhaskasu = s - Vv

Puhtakasu suurendamiseks peab kas suurendama s või vähendama Vv

Siin peab arvestama huvi talundi enda suhtes ja võimalust komponentide suurendamiseks või vähendamiseks.

Poolterakul on huvi ja võimalust saagiosa suurendada ja kulusid vähendada:

- 1) saagiosa suurendada
 - v- piirat võimalused (oleneb maah hädusest ja üldisest talu seisukorrast)
 - aga selleks täielik huvi
 - Rh -piirat. võimalused
 - aga selleks täielik huvi
 - l - vähempiiratud võimalused
 - ja täielik huvi
 - k - piirat. võimalused.

2) kulude osas

fm - huvi on piiratud sedavõrd, et lepinguaja kestes viljasaak eriliselt ei väheneks.

fin - huvi ainult oma inventarī suhtes.

t - täielik huvi ainult saagi suhtes, mitte huvi talundi enda suhtes

j - huvi juhtida majandit oma saagiosa suurendamise suunas.

Renditaja huvid ja võimalused.

v } - on huvi, kuid pole teostatav
kh }

l - lepingus tavaliselt antud piirid, missuguses ulatuses renditaja loomi peab.

Vv - vähenemist renditaja talundi enda pärast ei taotle, kuid huvid pole teostatavad.

Siit võime järeldada, et pooltera korral on saagi suhtes mõlemil lepingu partneril huvi, mida üks pool tööde läbi viimise ja teise ühele juhtimisega teostab. Kui kõrvalle seada hõnitu, rendi vaba on saagi suhtes ainult rentnikul, kuna renditaja pole üldse saagist huvitatud. Kui väljumel talundi enda seisukohalt, siis huvide külluse suhtes peab eelistama pooltera vahekorda. Sellisel põhjusel on pooltera korral ka võimalik intensiivsemalt majandada. Siin aga selgub varem arvestades ka huvide erisuunaline kallak. Mõlemil korral, rendi ja pooltera puhul huvid on suunatud oma puhtakasu suurendamisele. Harilikul rendi korral on huvid suunatud enam ühele poole, missugune talundi majandamisele endale loob selgemad piirid. Selle kõrval omaniku enda majandamisele huvid on suunatud talundi enda parandamisele ja sellega ainuke võimalus talundi edendamiseks.

Tegelike majandamise võimalusi arvestades, siis pooltera kõrval majandamine sünnib poolte võimalustega (pool osa saagist) Kuigi renditaja mahutab oma osa teataval määral majandisse, siiski on suunatud tema, kui tegelikult mitte talu viljeldaja huvid mujale. (tarvitab saaki mitte enam ~~väga~~ talu edendamiseks) Selline majandamisviis mõjub talundile muidugi negatiivselt, kui veel juurde arvata huvide lahkuminekuid, nagu analüüsist ilmnes, siis koguni laostavalt.

Meie poolterale antud talude keskmised suurused kõiguvad 20 ha. ümber. Sellise talu saak jagatult võimaldab vaid pooli ära elatada, rääkimata summade paigutamisest talundi arendamiseks.

Keskmine talundite suurused.

	Raharendi alusel	Pooltera alusel
Riigis	14,6	20,2
Viru	15,2	18,9
Järva	18,9	22,2
Harju	15,8	21,2
Lääne	15,9	20,0
Saare	8,5	14,9
Pärnu	14,8	21,8
Viljandi	16,9	25,4
Tartu	19,7	23,5
Valga	19,8	25,2
Võru	13,2	25,1
Petseri	4,5	8,5

(Stat. K -büroo andmeil)

Kokkuvõttes võime öelda, et pooltera tööjõu rakendamisel võib väga intensiivne olla, kuid huvide lahkumiseku ja tegeliku majandamise võimaluste poolest mõjub laostavalt. Kui juurde arvata veel varemselgunud

õiguslikke vastolusid, siis selgub ka tavadest ilmenud arvamus, et poolterak on tõeliselt mittevastuvõetav nii ühele kui teisele poolele.

Kokkuvõtte ja lõppsõna.

Eelpool toodud majanduslikust käsitlesest nägime, et antud instituut pole talundile endale kuigi kasulik. Hääl korral võib ta talundit pidada rendile andmise aja *tasemel*, aga tavalisel juhusel viib ta ennem langussele, nagu see enam üldine kõigi renditatud talundite seisusle.

Küsimuseks võiks siin tõusta: kas igasugused talundid peetakse võimalikuks ja vähegi tasuvaks poolterale anda, või on siin mingi **piir** suuruse suhtes.

Ettetoodud tabelist ilmneb, et tavaliselt poolterale on omased meie keskmised talundite suurused, aga raharendile antakse märgatavalt väikesemad. Selle põhjust võib oletada, nagu seda ka juba varem märgitud et väikese kogusaagiga talundid ei suuda jagatud saagi osaga üldse majandit ülal pidada. Majandi enda väljaminekute^{ks}, kui väikesed need ka poleks, lähevad ikka teatavad ~~suure~~mad, missuguseid summasid saak jagatult kuidagi ei võimalda. Raharendil olles aga määratakse rendiraha vastavalt talundi suurusele ja seisukorrale. Sarnased võimalused poolteral puuduvad. Kui siia toome ka võrdluseks meil kogu riigis olevad keskmised talundite suurused, siis ilmneb, et poolteral olevad talundid nendega enamvähem ühtuvad, ehk on pisut väiksemad.

Riigis	21,6 ha.	Saarem.	24,1 ha.	Võrum	19,4 ha.
Virumaal	21,7 ha.	Pärnu	26,6 "	Petseri	11,8 ha.
Järvam.	25,5 "	Viljand.	26,1 "		
Harjum.	26,1 "	Tartum	21,0 "		
Läänem	26,5 "	Valgam	23,2 "		

(Stat.K -büroo andmed)

Erilise küsimuse moodustab ka tasuvuse küsimus lepingu partnerite enda suhtes, See oleneb põllumajandusliikude hindade tasemest, üksikute aastate viljakusest, põllutööliste palga tasemest ja paljudest teistest asjaoludest, mis talumajandusele ikka omane.

Miks antud instituut pole omale võtnud selgemat piiritlust ja miks pole ka *normatiivselt* temale kuigi suurt tähelpanu pööratud..Vastata võiks üheltpoolt, et pooltera kas pole tõesti mitte sagedane, et erilist tähelpanu pöörata, või ta on õiguspoliitiliselt mittekasulik, või tema normimine on liiga raske tema relatiivse iseloomu tõttu.(Opereerib ju meie tavaline elu enam absoluutarvudega, mida võimalik kindlalt ja lühidalt *normida*.)

Pooltera *sage* suhtes *saame* teatava pildi viimase 1939 a. põllumajanduse loenduse andmetel järgmiselt:

Pooltera protsentuaalne sagedus renditatud talundite ja kogutalundite arvu suhtes.

	Pooltera % renditalu. suhtes	Raharendi % rend.tal.suhtes	Pooltera % kogu talude arv. s
Riigis	11,8	88,2	1,6
Viru	15,8	84,2	1,9
Järva	10,5	84,5	1,3
Harju	6,4	93,6	0,8
Lääne	14,4	85,6	1,1
Saare	8,4	91,6	1,0
Pärnu	8,1	91,9	1,5
Viljandi	8,7	91,3	1,8
Tartu	14,4	85,6	2,3
Valga	9,4	90,6	1,8
Võru	13,8	86,2	1,8
Petseri	19,4	81,6	2,4

(Stat.K-büroo andmetel 1939a.põllum.1.)

Tabelist võib järeldada, et pooltera protsentuaalne seisukord pole küll kuigi suur, kuid siiski ka mitte väga väikene, et instituuti tähelpanematuks pidada. In principio ei tohiks olla õigussuhe normimata kui suhe üldse esineb, või tegelikkudest võimalustest esinevust võib oletada.

Kui arvestada pooltera sagedust ja normise raskust ^{vmi}relatiivse vahekorra suhtes, siis võib see puudulikult normimise põhjuseks olla. Relatiivse vahekorra normimisel nõuab vahekorra selgitamiseks seadustikus palju artikleid, kui relatiiv vahekorda peab seadustiku ilme kohaselt väljendama absoluut suurustes, mis aga tegeliku tähtsust arvestades, tõstaks pooltera teiste institutide suhtes liiga esile.

On aga teatav instituut seadustikus oluliselt esile toodud võib see tegelikule instituudi tarvitamisele enam aluseks saada. Kui asuda aga sama instituudi suhtes õiguspoliitilisel kaalutlusel "puudulikult normimise" alusele, võib see töö^hs käsitatud pahed kaasa tuua. Siin peavad teist liiki normid abiks tulema. Avalikõiguslõukud normid, mis aitaksid vähendada üldise talude renditamise võimalusi ja soodustaksid iga talu omaniku^h enda majandamisel, ning kitsendaksid talumaade liiga laialdast üheomaniku kätte minemist,

Seega pekas siiski meie seadustik sisaldama norme pooltera kohta. Andma tsiviilseadustikus kindlapiirilise positsiooni üldise üüri -rendi lepingu alaliigina ja määritlema õigussuhted vastavalt töö^hs käsitletud instituudi iseloomule, ning tema tegeliku tähtsust arvestades, pühendama seadustikus artikleid mitte hulgaliselt palju, aga otseselt sisu haaravaid, mis annaks poolterale kindlapiirilise ilme.

Lisa.

Andmeid kogutud tavade kohta.

Virumaalt: Rägavere vallast + Männikuväljakülast (J. Joa)
Kantkülast (V. Lillemaa)
Põlula as. (D. Mälton)
Kuivajõe külast (J. Peeti)
Pada vallast - Samma as. (O. Kaasik)
Undla vallast - Valgma külast (V. Uusküla ja
A. Veeleht)
Jõetaguse as. (P. Korjus)
Harjumaalt: Kõnnu vallast - Suru as. (V. Uustalu)
Rapla ümbrusest (A. Aasamaa)
Võrumaalt: Valgjärve ümbrusest (M. Taba)
Valgamaalt: Keeni vallast (A. Luigamäe)
Tartumaalt: Otepää ümbrusest (L. Veski)