

## ELUAEGSE ÜLALPIDAMISE LEPING

Õigusteaduse kand. E. Laasik  
Tsiviilõiguse ja -protsessi kateeder

Küsimus sellest, kas ühe isiku ülalpidamise fakt teise isiku poolt tekitab viimasele juriidilisi kohustusi, kerkis juba Nõukogude riigi algupäevil nii kohtupraktikas kui ka juriidilises kirjanduses. Üsna varsti kujunes sellele ka selge vastus. Et NSV Liidu kodanikul on õigus ainelisele kindlustatusele nii vanaduses kui ka haiguse ja töövõime kaotamise korral, siis ülalpidamise fakt üldreeglina juriidilisi kohustusi ei loo. Ei ole midagi erakordset, kui nõukogude perekond peab ülal mõnda kõrges vanuses isikut, perekonnatuttavat ja hoolitseb tema eest kuni surmani. Kui ülalpidajal tekivad materiaalsed raskused, annavad sellele isikule ülalpidamist vastavad hooldusorganid. Ülalpeetaval ei teki ülalpidamise fakti pärast õigust nõuda ülalpidajalt temale ülalpidamise andmist. Samaaegselt ei saa ülalpidaja nõuda ka ülalpeetavalt ülalpidamise kulude tasumist, sest seda ei saa lugeda ülalpeetavale alusetuks rikastumiseks. Ainsa erandina näeb seadus ette, et võõra lapse faktilisest kasvatamisest võib teatud tingimustel tekkida alimendi kohustus (APEK § 42<sup>3</sup>)

Seadusandlus kaitseb ülalpeetava huvisid ka ülalpidaja surma korral. TsK § 418 tunnistas töövõimetu ülalpeetava pärijaks esimeses järjekorras, juhul kui ta on olnud surnud isiku ülalpidamisel vähemalt üks aasta enne selle surma. Selline töövõimetute ülalpeetavate huvide kaitse on tingitud presumptsioonist, et kui isik pidas töövõimetus — kõrgesse ikka jõudnud isikut või invaliidi — ülal juba ühe aasta, siis eeldatakse ka edaspidise ülalpidamise tahet. Ainult surm takistas sellel isikul oma kavatsuse teostamist.

Selle kõrval tekkis kohtupraktikas teine asjade kategooria, kus üks isik annab teisele üle teatud vara tingimusel, et teda peetaks ülal kuni surmani. See küsimus ei ole kuni käesoleva ajani lõplikult lahendatud ei kohtupraktikas, juriidilises kirjanduses ega ka seadusandluses. On arusaadav, et sellist ülalpidajat ei saa võrdsustada ülalpidajaga, kes ülalpeetavalt mingit vara ei ole saanud, ja ta ei või sel juhul nii kergesti vabandada vastutusest. Vara vastu võttes lubas ta vara üleandjat

ülal pidada, kuid hiljem jätab oma kohustuse täitmata. Siin on kõige sagedamini tegemist pettusega või isegi kelmusega. Et kohustuse täitmise vastutasuks oli üle antud teatav vara, siis peab ülalpidamise andmisest keeldumine olema eriti põhjendatud. Ei saa lubada põhjendamatult halvendada ülalpeetava materiaalsel olukorda.

Enne Suurt Isamaasõda tunnistas kohtupraktika kokkulepped vara üleandmise kohta eluaegse ülalpidamise tingimusel tavaliselt lubamatuteks. Sellise tõlgendamise aluseks on VNFSV Ülemkohtu Pleenumi seletus 1925. a.<sup>1</sup> Pleenum lähtus faktist, et eluaegse ülalpidamise lepingut ei ole VNFSV TsK-s loetletud lepingute hulgas. Kuigi sama Pleenum juba 1929. a. seletas, et vastavalt VNFSV TsK §-le 423 võib pärandaja panna mõnele pärandi saajale kohustuse teist pärijat eluaegselt ülal pidada, sealhulgas anda temale ka osa elamust eluaegseks kasutamiseks<sup>2</sup>, ei tehtud sellest vajalikke järeldusi ei elamispinna eluaegseks kasutamiseks andmise ega ka eluaegse ülalpidamise tingimusel vara võõrandamise küsimuse lõpliku lahendamise osas.

Pärast Suure Isamaasõja lõppu muutus kohtupraktika. NSVL Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukollegium tühistas rea kinke- või ostu-müügilepingu<sup>3</sup> vormis sõlmitud kokkuleppeid põhjusel, et kohtud ei selgitanud välja poolte tegelikke vahekordi. Tunnistades need lepingud TsK §-de 32—33 järgi kehtetuks TsK §-des 149—150 ettenähtud tagajärgedega, ei viidanud kollegium kordagi meile teadaoleva avaldatud kohtupraktika järgi seadusvastasusele ja ei rakendanud TsK § 30 ning § 147 Vaatamata sellele ei antud ka konkreetseid juhendeid nende lepingute vormistamise kohta tulevikus.

Eluaegse ülalpidamise lepingud on tuntud ka Eesti NSV kohtupraktikas. Eriti massiliselt esines vaidlusi eluaegsest ülalpidamisest tulenevate kokkulepete kohta Eesti NSV Ülemkohtus 1957 a. Tühistades rahvakohtu otsuseid neis asjus, viitas Eesti NSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukollegium tavaliselt samuti sellele, et kohtuliku uurimise käigus ei ole välja selgitatud poolte tõelisi vahekordi. Harvem viidati otseselt olulisele eksimusele või pettusele.

Sõjajärgsel perioodil on selle küsimuse kohta sõna võtnud palju teadlasi tsiviilõiguse alalt. G. N. Amfiteatrov<sup>4</sup>, M. I. Baru<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Vt. Сборник разъяснений Верховного Суда РСФСР, М. 1931, lk. 134—136, протокол nr. 15 14. septembrist 1925. a.

<sup>2</sup> Vt. Сборник разъяснений Верховного Суда РСФСР, М. 1931, lk. 191, протокол nr. 7 15. aprillist 1929. a.

<sup>3</sup> Vt. «Судебная практика Верховного Суда СССР», 1947. вып. VII, lk. 4; sealsamas, 1948, вып. IV, lk. 7—8; sealsamas 1948, вып. V, lk. 5; sealsamas, 1949, nr. 7, lk. 28—29; sealsamas, 1950, nr. 3, lk. 42; sealsamas, 1950, nr. 5, lk. 31; sealsamas 1951, nr. 3, lk. 28; sealsamas, 1951, nr. 8, lk. 37—38.

<sup>4</sup> Vt. Г. Н. Амфитеатров, О праве личной собственности. «Социалистическая законность», 1945, № 8, lk. 13—16.

A. A. Jerošenko<sup>6</sup>, R. O. Halfina<sup>7</sup>, V F Maslov<sup>8</sup>, A. I. Pergament<sup>9</sup>, V A. Rjassentsev<sup>10</sup>, A. V Venediktov<sup>11</sup> jt. pooldavad eluaegse ülalpidamise lepingu legaliseerimist. Soovitatakse selle või teise erisusega täiendada tsiviilkoodeksit uue lepinguliigiga. Ainult M. I. Baru ja V F Maslov asusid teistsugusele seisukohale lepingu vormistamise suhtes. Esimene neist pooldab erilise tasulise kinkelepingu alaliigi sissetoomist tsiviilkoodeksisse. Teise arvates kujutab eluaegse ülalpidamise leping sisuliselt erilist, oma spetsiifikaga kaasomandi vormi.

Ainult P J. Orlovski<sup>12</sup> ja I. L. Braude<sup>13</sup> asusid eluaegse ülalpidamise lepingu suhtes eitavale seisukohale.

P J. Orlovski seisukoht on mõningal määral seletatav sellega, et ta tegi üldistava järelduse ainult ühe konkreetse kohtuasja alusel. Elamu oli võõrandatud eluaegse ülalpidamise tingimusel riiklikule asutusele.<sup>14</sup> Riiklikud organisatsioonid tõepoolest ei saa võtta endale taolist kohustust. Nad ületaksid neil juhtudel põhikirjas või põhimääruses ettenähtud kompetentsi piire, mis tooks omakorda kaasa finantsdistsipliini rikkumise. Sellega tuleb nõustuda. Miski aga ei takista kodanikul võtta endale taolist kohustust.

I. L. Braude arvates on elamu võõrandamine pinna eluaegse kasutamise õigusega võimalik ja seaduspärane. Kui aga sellele lisandub veel eluaegne ülalpidamine, olevat leping seadusvastane. Oma väidet põhistab ta sellega, et poolte huvid olevat vastupidised. «Ostja loodab, et tal ei tule mitte kaua aega tasuta ülalpidada müüjat, viimane aga loodab kauaaegsele kindlustatud elule ostja ülalpidamisel,»<sup>15</sup> kirjutab lõpuks I. L. Braude. Selline seisukoht ei ole mitte ainult väär, vaid isegi solvav igale nõukogude kodanikule, kes täidab ausalt õilsat kohustust. Kuigi ei ole

---

<sup>5</sup> Vt. М. И. Бару, Договорное обязательство о содержании. Ученые записки Харьковского юридического института, вып. третий, 1948.

<sup>6</sup> Vt. А. А. Ерошенко, О договоре содержания. «Советское государство и право», 1955, № 8, lk. 129.

<sup>7</sup> Vt. Р. О. Хальфина, Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве, изд. АН СССР, М. 1954, lk. 197—199.

<sup>8</sup> Vt. В. Ф. Маслов, Договоры с условием пожизненного содержания. «Советское государство и право», 1954, № 6, lk. 112—116.

<sup>9</sup> Vt. А. И. Пергамент, Алиментные обязательства, М. 1951, lk. 10—12.

<sup>10</sup> Vt. В. А. Рясенцев, Договор об отчуждении имущества на условии пожизненного пользования. «Социалистическая законность», 1945, № 1—2, lk. 24.

<sup>11</sup> Vt. А. В. Вenediktov, К проекту гражданского кодекса СССР. «Социалистическая законность», 1947, № 1, lk. 9.

<sup>12</sup> Vt. П. Е. Орловский, Право собственности в практике Верховного Суда СССР. «Социалистическая законность», 1944, № 9—10, lk. 13.

<sup>13</sup> Vt. И. Л. Брауде, Право на строение и сделки по строениям, 2-ое изд., М., 1954, lk. 135—142.

<sup>14</sup> Vt. Определение Судебной коллегии Верховного Суда СССР по делу Громовой (Сборник постановлений Пленума и определений коллегии Верховного Суда СССР 1940 года, Юриздат, М. 1941, lk. 221).

<sup>15</sup> И. Л. Брауде, viidatud teos, lk. 139.

väljastatud üksikute ebaausate inimeste esinemise võimalus meie ühiskonnas, ei saa nende ebaõiget, nii moraali- kui ka seadusvastast käitumist pidada üldiseks nähtuseks. Taolised mõtted ja käitumise võimalus tuleb likvideerida juba eos. Tuginedes ülaltoodule ei saa me kuidagi nõustuda I. L. Braude seisukohaga.

Et seadusandlus kokkuleppeid vara võõrandamise kohta eluaegse ülalpidamise tingimusel ei reguleeri, kohtupraktikas nad aga siiski esinevad, kerkib paratamatult küsimus, kas selliste suhete tekkimise ärakeelamine või äärmisel juhul nende tähelepanemata jätmine on otstarbekas. Sellele tuleb vastata eitavalt, sest elu ise dikteerib selle lepingu reglementeerimise vajaduse. Neid lepinguid sõlmitakse küllaltki palju. Pooled täidavad enamikul juhtudel võetud kohustusi ausalt ja seepärast ei teki mitte kõikide lepingute täitmise osas kohtulikku vaidlust. Et aga eluaegse ülalpidamise leping ei ole seadusandluses reguleeritud, siis vormistatakse neid ostu-müügi või kinkelepingu vormis teeseldud tehinguna (TsK § 35), kus poolte tegelikud suhted jäävad fikseerimata. Seepärast vara võõrandajad väidavadki kohtus<sup>16</sup>, et nad ei kinkinud maja niisama lihtsalt, vaid eluaegse ülalpidamise tingimusel, et nad vormistasid ostu-müügi lepingu ainult vormiliselt, tegelikult «müüjad» raha ei saanud, «ostjad» aga lubasid neid ülal pidada kuni surmani.

Eluaegse ülalpidamise lepingute mittetunnustamine kindlustab ainult ebaausatele inimestele aluseta rikastumise võimaluse, sest tegelikud vahekorrad jäetakse tähelepanemata. Isikud, kes pidasid lepingute sõlmimisel silmas hoopis teist eesmärki, jäävad oma varast lihtsalt ilma. Kui neid lepinguid aga tunnustada ainult sisuliselt, ilma kindlate tunnuste ja vormi fikseerimiseta seadusandluses, tekib iga kinkelepingu või ostu-müügi lepingu vaidlustamise võimalus. Pooled võivad hakata väitma, et nad pidasid lepingu sõlmimisel silmas hoopis teisi eesmärke. Kõik see raskendab tunduvalt kohtuorganite tööd pooltevaheliste tegelike suhete kindlaksmääramisel, sest kohtud ei saa jätta hageja avaldust kontrollimata.

Eluaegse ülalpidamise lepingu sotsiaalpoliitiline olemus seisnebki selles, et kõrgesse ikka jõudnud kodanik või invaliid, kel puuduvad lähedased sugulased ja küllaldased materiaalsed vahendid äraelamiseks kas pensioni mittedaamise või selle vähese määra tõttu (või kui lähedasi sugulasi ongi, siis nad ei hooli temast), võõrandab oma vara kas tasuta või minimaalse tasu eest isikule, kes peab teda ülal kuni surmani. Tihti vajab selline isik lihtsalt moraalset tuge ja kaitset, perekondlikku õhkkonda ja hoolitsust. Füüsilise abituse ja küllaldaste materiaalsete vahendite puudumise tõttu ei ole ta võimeline oma vara eest vajalikul määral

---

<sup>16</sup> Meil ei ole teada ühtki kohtulikku vaidlust, kus hagejaks oleks olnud «kingi saaja» või «ostja» — kõrgesse ikka jõudnud isiku ülalpidaja.

hoolitsema. Seda võivad ära kasutada mõned vastutustundetud kodanikud. Vara võib halva hooldamise tõttu hävineda või kaduma minna. Teised materiaalsete vahendite hankimise viisid teda vajalikul määral ei rahulda, näiteks maja müümine, väljaüürimine j.t. Igal juhul, ja see on peamine, jääks ta ilma perekondlikust hoolitsemisest, mida ta nii väga vajab.

Ja miks mitte lubada taolise lepingu vormistamist, kui leidub kodanik, kes võtab täiesti vabatahtlikult endale sellise kohustuse? Miks mitte lubada käsutada omanikul temale isikliku omandiõiguse alusel kuuluvat vara oma suva kohaselt?

Vastavalt VNFSV TsK §-le 5 on igal kodanikul õigus omandada ja võõrandada vara seaduses tähendatud kitsendustega, sõlmida tehinguid ja võtta endale kohustusi. Sama kinnitab ka VNFSV TsPK § 4. Ühtlasi ei tohi need tehingud olla vastuolus sotsialistliku ühiselu reeglitega. VNFSV TsK § 1 kohaselt on kodaniku tsiviilõigused kaitstud seadusega, välja arvatud juhud, mil neid teostatakse nende sotsiaalmajandusliku eesmärgi vastaselt. Meie ei näe mingit sotsiaalmajandusliku eesmärgi vastasust selles, et kõrgesse ikka jõudnud kodanik annab oma vara isikule, kes teda peab ülal kuni surmani. Sellisel teol on oma põhjus ja eesmärk.

Seaduses mittereguleeritud lepingute lubatuks tunnistamise alus sisaldub TsK §-s 106. Ei ole viidatud sellele, et kohustused tekivad ainult nendest lepingutest, mis on ette nähtud koodeksis. Ei teoorias ega ka kohtupraktikas ei ole tekkinud kahtlusi näiteks hoiulepingu või tasuta varakasutuslepingu seaduspärasuses põhjusel, et neid ei reguleerita ei tsiviilkoodeksiga ega ka otseselt mõne muu seadusandliku aktiga. Sellele asjaolule juhtis prof. V. A. Rjassentsev<sup>17</sup> tähelepanu juba 1945. a. Lähtudes juba kehtivatestki tsiviilkoodeksi üldeeskirjadest, tuleb tunnistada lepingu vara võõrandamise kohta eluaegse ülalpidamise tingimusel seaduspäraseks. Ka ajakirja «Социалистическая законность» toimetuse oma vastuses Ukraina NSV Kohtuministeeriumi kirjale 1952. a. tunnistas eluaegse ülalpidamise lepingud kehtivaiks.<sup>18</sup> 1956. a. antakse ajakirja «Социалистическая законность» toimetuse artiklis konsultatsioon, milles eluaegse ülalpidamise leping tunnistatakse täiesti seaduspäraseks, räägitakse üldjoontes tema sisust ja soovitatakse teda vormistada oma iseärasustega võrdselt teiste tsiviilõiguslike lepingutega.<sup>19</sup>

Millistest printsiipidest tuleks siis lähtuda ülalmainitud suhete reguleerimisel?

Kõigepealt tuleb vahet teha kahesuguse vara võõrandamise

---

<sup>17</sup> Vt. В. Рясенцев, Договор об отчуждении имущества на условии пожизненного пользования. «Социалистическая законность», 1945, № 1—2, lk. 23.

<sup>18</sup> Vt. «Социалистическая законность», 1952, № 7, lk. 95.

<sup>19</sup> Vt. sealsamas, 1956, nr. 1, lk. 91.

juhu vahel, mis oma sisult ja eesmärgilt on täiesti erinevad. Ühel juhul võõrandaja säilitab vara eluaegse kasutamise õiguse kas osaliselt või täielikult (teoorias ja kohtupraktikas on see tuntud ainult elamute puhul), teisel juhul kaasneb sellega veel eluaegne ülalpidamine, kusjuures viimast asjaolu tuleb pidada peamiseks. Seepärast me peamegi võimalikuks nimetada viimast kokkulepet lühidalt «eluaegse ülalpidamise leping». Vara võidakse võõrandada ka ainult eluaegse ülalpidamise tingimusel ilma kasutamise õiguseeta, kuid sel faktil ei ole printsiipiaalset tähtsust. Nii või teisiti on ikkagi tegemist ühe ja sama vara võõrandamise lepinguga eluaegse ülalpidamise tingimusel.

Esimene märgitud kokkulepetest on tuntud «eluruumide eluaegse kasutamise lepingu» nimetuse all, sõltumata sellest, kas ta põhineb haldusaktil või pooltevahelisel kokkuleppel. Ta on saanud tunnustuse nii seadusandluses kui ka juriidilises kirjanduses.<sup>20</sup>

Riiklikust elamufondist antakse elamispiind haldusakti alusel seaduses loetletud juhtudel eluaegseks tasuta kasutamiseks isikutele, kellel on erilised teened kodumaa ees. Kodanikele isikliku omandiõiguse alusel kuuluvates majades põhineb eluaegne kasutamine kas testamendil (TsK § 423) või lepingul. Elamu võõrandamisel võidakse lepingusse võtta tingimus, et võõrandaja säilitab ka pärast omandiõiguse üleminekut kas kogu maja või selle osa eluaegse tasuta kasutamise õiguse. Nendest suhetest tekkinud vaidluste lahendamisel on kohtupraktika järjekindel. Eluruumide eluaegse kasutaja õigused on kaitstud igakülgselt.

Et aga teine leping, s. o. eluaegse ülalpidamise leping,<sup>21</sup> ei ole seadusandluses reguleeritud, tuleb nende suhete reglementeerimisel lähtuda alljärgnevatest asjaoludest.

Küsimuse õige lahendamine sõltub sellest, millist momenti rõhutada ja mida pidada antud lepingus peamiseks. Kui lähtuda sellest, et vara võõrandamise leping eluaegse ülalpidamise tingimusel on ainult üks vara võõrandamise vorme, jõuame paratamatult I. L. Braudega ühistele seisukohtadele, vastastikuste rahaliste arvestuste juurde, tasuvuse juurde jne. See lähtekoht ei ava ja ei võimaldagi avada lepingu sisu.

Tuleb lähtuda peamisest küsimusest — eluaegsest ülalpidamisest, s. o. poolte õigustustest ja kohustustest, mis moodustab lepingu sisu, ja anda talle lepinguliste suhete vorm. Kodanikul on soov võtta kõrgesse ikka jõudnud isik või invaliid oma ülalpidam-

<sup>20</sup> Vt. С. И. Аскназий, И. Л. Брауде, А. И. Пергамент, Жилищное право (Курс советского гражданского права), М. 1956, lk. 215—217.

<sup>21</sup> Kirjanduses on avaldatud seisukoht, et ülalpidamise leping võivad olla ka tähtajaline (А. А. Ерощенко, О договоре содержания, «Советское государство и право», 1955, nr. 5, lk. 130). Sellega nõustuda ei saa, sest siis on tegemist tavalise varakasutuslepinguga. Kasutustasu seisneb ülalpidamises, teatavas teenuses (vt. TsK § 165). Siin ei toimu ju ühelgi juhul omandiõiguse üleminekut.

misele, sõltumata sellest, kas üleantavast varast piisab ülalpidamise kuludeks kuni surmani või mitte. Eesmärgiks on kaaskodaniku abistamine, tema eest hoolitsemine ja temale mugavate elutingimuste loomine. Olgugi et see toimub teatava tasu eest, ei kerki ja ei võigi kerkida majanduslik tasuvus esiplaanile, sest paljusid eluaegse ülalpidamisega seotud nähtusi ei ole üldse võimalik ümber hinnata rahas (ebamugavused haige inimese põetamisel perekonnas jne.). Kes kardab raskusi või ebamugavusi või seda, et ülalpidamine ei ole «tasuv», ärgu sõlmigu lepingut, sest kohustuste võtmine on ju rangelt vabatahtlik. Kuigi ülalpeetava peatse surma tõttu võib ülalpidaja saada materiaalselt kasu, ei tohi tunduda talle koormavana ka see, kui ülalpeetava ülalpidamise kulud ületavad saadud vara väärtuse. Vastupidine seisukoht viiks selle lepingu olemuse ja reguleerimise vajaduse nullile.

Eluaegse ülalpidamise leping on seega kahekülgne tasuline leping, kus üks pool annab üle teatud vara, teine pool aga võtab selle vastu ja kohustub võõrandajat eluaegselt ülal pidama. Siinjuures tuleb eriti rõhutada, et üleantud vara väärtus ei pea võrduma ülalpidamise kuludega, sest ülalpidamise kulusid, s. t. lepingu hinda, on võimalik kindlaks määrata alles pärast lepingu lõppemist ja sedagi ainult ligikaudselt. Seega on leping ainult tasuline, tema iseloomulikuks tunnuseks on teatava ekvivalendi andmine, kuid kas see katab ülalpidamise kulusid või mitte, ei oma tähtsust. Küll võib aga igal ajal kindlaks määrata üleantava vara väärtust. Üleantava vara väärtuse kindlakstegemine on vajalik ainult riigilõivu arvestamiseks analoogiliselt kinkelepinguga, mis kuulub hoopis tasutute lepingute hulka.

Eluaegse ülalpidamise lepingu subjektideks võivad olla ainult kodanikud. Sotsialistlikud organisatsioonid, nii riiklikud ettevõtted ja asutused kui ka ühiskondlikud organisatsioonid, samuti ka iga liiki kooperasiid, sealhulgas ka kolhoosid, ei saa lepingu alusel võtta endale sellist kohustust, sest nende kõikide pädevus on piiritletud kas põhikirja või põhimäärusega. Nõukogude riik on võimaldanud vastavate organite loomise, kes tegelevad spetsiaalselt hooldusküsimustega (sotsiaalkindlustusorganid, mitmesugused vastastikuse abistamise kassad jne.). Kui kodanik vajab tõepoolest hooldust, siis tehakse seda sõltumata vara riigile, sealhulgas ka kooperatiivsetele organisatsioonidele (kolhoosidele) üleandmise faktist. Kui kodanik tahab riigile mingisugust vara üle anda, võib ta seda teha kinkelepingu alusel. Kingi saajaks võib olla mitte ainult riik, vaid iga riiklik, ühiskondlik või kooperatiivne organisatsioon. Samuti võib kodanik teha kõikide mainitud organite kasuks testamendi.

Ülalpidajaks võib olla iga Nõukogude kodanik. Kui ülalpidajaiks on abikaasad, peavad kohustuse võtjateks olema mõlemad abielupooled, kusjuures üleantud vara moodustab abikaasade ühisomandi.

Lepingute sõlmimisel tuleks notaril juhinduda APEK-i §-s 77 toodud eeskirjadest. Ei saa lubada eluaegse ülalpidamise lepingu sõlmimist isikuga, kelle huvid on vastuolus ülalpeetava (vara võõrandaja) huvidega, kes on ise hooldusalune jne.

Ülalpeetavateks (vara võõrandajateks) võivad olla töövõimetud isikud, kes VNFSV TsK § 418 mõttes mahuvad töövõimetu<sup>22</sup> mõiste alla (mehed alates 60 ja naised 55 aasta vanusest ning invaliidid), välja arvatud alaealised. Eluaegse ülalpidamise lepingu sõlmimise võimaldamine kõikidele kodanikele kaotaks ära lepingu sotsiaalpoliitilise mõtte. Ei saa lubada töövõimelisele isikule sellepärast, et ta võõrandas teisele isikule vara, elada selle isiku arvel kuni surmani.

Vara üleandjad peavad olema lepingu sõlmimise momendil teovõimelised. Meie arvates ei ole õige lubada eluaegse ülalpidamise lepingu sõlmimist eestkostjate, hooldajate või hooldusorganite poolt eestkostetava või hooldatava nimel.

Kui eluaegse ülalpidamise tingimusel vara võõrandada sooviv isik on abielus, siis lepingu subjekti küsimus lahendatakse sõltuvalt sellest, kellele vara kuulub. Abikaasade ühisomandi võõrandamise puhul on lepingu subjektiks mõlemad abikaasad. Vara kuulumisel ühele abikaasast lahusvarana on lepingu subjektiks tema. Ühtlasi tuleks lubada lahusvara üleandmisel eluaegse ülalpidamise tingimusel sõlmida leping mõlemate abikaasade nimel, kui vara omanikuks olev abikaasa seda nõuab, ja seda isegi siis, kui abikaasa on teovõimetu. Kohustada aga seda abikaasat keegi ei saa, sest ta võib käsutada oma isiklikku vara kuni surmani ise. Samuti ei saa keegi keelata lepingu sõlmimist, ei abikaasa ega ka teised lähedased sugulased, kes surma korral oleksid pärijateks.

Kui ülalpidaja võtab endale kohustuse ülal pidada mõlemaid abikaasasid, on ta kohustatud võetud kohustust täitma, olgugi et ühel abikaasast mingit vara ei olnud. See erand on seletatav sellega, et abikaasad võivad sõlmida omavahel kõiki seadusega lubatud tsiviilõiguslikke tehinguid ja et antud juhul üks abikaasa annab osa vara ülalpidajale üle teise abikaasa nimel.

Üleantav vara võib olla väga mitmesugune. Tavaliselt võõrandatakse elamu koos juurdekuuluvate ehitustega. Selleks võivad olla ka muud materiaalsed väärtused, nagu mööbel, sõiduauto jne.

Ülalpidajale lähevad üle ainult need varalised väärtused, õigused ja kohustused, millest sõnaselgelt räägitakse lepingus. Seega võib ülalpeetava jätta ka teatud vara oma isiklikuks omandiks, näiteks võõrandab maja, kuid auto jätab endale. Võõrandamise objektiks ei saa olla õigused, mis on lahutamatu seotud ülalpeetava isiksusega. Nii ei saa lubada loovutada pensioni, alimente jne. Neid summasid käsutab ülalpeetav igal juhul ise. Kui ülal-

---

<sup>22</sup> Vt. В. И. Серебровский, Очерки советского наследственного права, М. 1953, lk. 69 jj.; vt. Б. С. Антимонов, К. А. Граве, Советское наследственное право (Курс советского гражданского права), М. 1955, lk. 128.

peetav sai enne ülalpidamislepingu sõlmimist hooldtoetust, ei ole meie arvates alust ka selle äravõtmiseks pärast ülalpidamislepingu sõlmimist.

Leping tuleks sõlmida tühisuse ähvardusel kõikidel juhtudel notariaalses korras. Elamute suhtes on see paratamatu juba sellepärast, et siin tuleb kinni pidada TsK § 185 nõuetest. Ei saa jätta tähele panemata ka TsK § 182 nõudeid. Muu vara üleandmisel lepingu sõlmimine notariaalses korras kaitseb kõige paremini mõlemate poolte huve. Lepingu sõlmimisel on soovitatav fikseerida võimalikult täpselt lepingu sisu, eriti aga see osa, mis puudutab ülalpidamist. Võimalike vaidluste korral kergendab see kohtuorganitel poolte tegelike vahekordade tuvastamist.

Omandiõigus võõrandatavatele esemetele läheb ülalpidajale üle lepingu sõlmimise hetkest. Ühtlasi on otstarbekohane kehtestada järgmised kitsendused üleantud vara suhtes: ülalpidaja ei tohi ülalpidamise lepingu kehtimise ajal ilma hooldusorganite nõusolekuta saadud vara võõrandada ega koormata võlgadega. Samuti ei saa lubada lepingu kehtivuse ajal pöörata sissenõuet üleantud varale ilma hooldusorganite nõusolekuta ülalpidaja võlgade katteks. Seepärast kuulub leping registreerimisele peale inventariseerimisbüroo (külanõukogu) ka hooldusorganis.

Eluaegse ülalpidamise leping lõpeb tavaliselt ülalpeetava surmaga. Pärast seda langevad ära kõik kitsendused, mis lasusid üleantud varal seoses eluaegse ülalpidamise lepinguga ja ülalpidaja võib käsutada kogu vara ilma hooldusorganite nõusolekuta.

Kui aga ülalpidaja sureb enne ülalpeetavat, läheb ülalpidamise kohustus üle pärijatele kogu pärandvara ulatuses. Pärandvara hulka tuleb arvata mitte ainult ülalpeetava poolt üleantud vara, vaid surnud isiku kogu järelejäänud vara. Eluaegset ülalpidamist tuleb võrrutada pärandvaral lasuva rahalise kohustusega ja ta moodustab seega pärandvara passiva. Kui pärijad endale ülalpidamise kohustust võtta ei taha, tuleb neil loobuda kogu pärandist ja see läheb vaibevarana vastavalt VNFSV TsK §-le 433 riigi tuludesse. Ülalpeetav ise aga läheb vajaduse korral hooldusorganite täielikule ülalpidamisele.

Küsimust võidakse lahendada ka teisiti, kuid ükski neist lahendustest ei vasta meie arvates eluaegse ülalpidamise lepingu täielikule mõttele. Ühed arvavad, et ülalpidamise leping lõpeb ülalpidaja surmaga, kusjuures lahendusel on veel kaks varianti. Esimese variandi kohaselt tehakse lõplik arvestus surma momendini ja kui üleantud varast on veel ülejääke, maha arvatud ülalpidamiskulud, saab ülalpeetav selle tagasi. Teise variandi kohaselt antakse kogu vara ülalpeetavale tagasi. Teised arvavad, et ülalpidaja surma korral lasub pärijail kohustus ülalpeetavat ülal pidada üleantud varast surma momendiks säilinud vara väärtuse ulatuses, maha arvates eelnenud kulutused. Peale selle on kõikidel juhtudel ülalpeetav esimese järgu pärija. Kolmandad arvavad, et ülal-

peetav on ainult esimese järgu pärija üldistel alustel (VNFSV TsK § 418) kusjuures ülejäänud vara eraldi tagasi ei anta. Kõikide nende seisukohtade nõrk külge seisneb selles, et jäetakse tähele panemata järgmised asjaolud: 1) ülalpidaja muutub ülalpeetavalt saadud vara omanikuks ülalpidamise lepingu sõlmimise hetkest; 2) ülalpidaja võttis endale ülalpidamise kohustuse täiesti vabatahtlikult, kusjuures tema tahteavaldus ei vaja kellegi poolt sanktsioneerimist, ja lõpuks 3) pärandi vastuvõtt on vabatahtlik toiming. Kui pärijad pärandit vastu ei võta, ei teki neil ka mingisugust kohustust pärandajate võlgnike suhtes.

Meie ei pea õigeks vaadelda eluaegset ülalpidamise lepingut tingimusliku lepinguna omandiõiguse üleandmise mõttes, s. t. kui ülalpidaja täidab võetud kohustusi, siis pärast ülalpeetava surma läheb omandiõigus üleantud vara suhtes temale. Pole mingit alust kahelda lepingu sõlmimise hetkel ülalpidaja siiras soovis täita lepingujärgseid kohustusi. Ka loob tingimuslik leping teatava ebakindla olukorra ülalpidaja suhtes.

Teiselt poolt on arusaadav, et mitmesugused sugulased, kes varem ei hoolinud kõrges vanuses isikust või invaliidist, võtavad pärast eluaegse ülalpidamise lepingu sõlmimist tarvitusele kõik abinõud selle lepingu tühistamiseks, et surma korral olla üheks võimalikuks pärijaks. Siin tuleb igati kaitsta ülalpeetava õigusi, sest kuni surmatunnini ei vaja ta isikliku vara võõrandamiseks kellegi luba. Ta võib teha ju ka testamendi ja jätta kõik sugulased pärandist ilma, välja arvatud seaduses ettenähtud erandid. Õigus pärandvarale tekib alles pärast vara omaniku surma. Kõik pärijad peavad rahulduma selle varaga, mis on olemas surma momendil.

Lepingu kehtivuse ajal võivad tekkida poolte vahel mitmesugused lahkarvamused. Arusaamatuste põhjustajateks võivad olla nii ülalpidajad kui ka ülalpeetavad. Kõige sagedamini esinevad juhud, kus ülalpidajad algul täidavad võetud kohustusi, kuid hiljem kalduvad sellest kõrvale, suhtuvad ülalpeetavasse halvustavalt, ei hoolitse tema eest vajalikul määral ning mõnikord isegi ei anna temale enam ülalpidamist ja eluaset. Ülalpidajal võivad tekkida aja jooksul ka materiaalsed raskused, milles ta ei ole mingil määral süüdi. Tülisid ja arusaamatusi võivad põhjustada ka ülalpeetavad. Neid võivad hakata mõjustama sugulased, kes jäid ülalpidamise lepingu sõlmimise tõttu pärandist ilma. Ka võivad üksikud vanakesed olla kapriissed jne. Igal juhul tuleb kaitsta mõlemate poolte huvisid. Seepärast tuleb kõik vaidlused lahendada kohtu korras. Olgu veel kord märgitud, et meil ei ole teada ühtki kohtuasja, kus lepingu tühistamist või täitmist oleks nõudnud ülalpidaja. Juba seegi fakt lubab järeldada, et lepingu rikkujaks pooleks on tavaliselt ülalpidaja.

Kohtul tuleb hoolikalt välja selgitada lahkkelide põhjused. Küsimuse lahendus sõltub sellest, kes on lahkkelide põhjustajaks. Kui asja materjalidest nähtub, et ülalpidaja ei täida võetud kohus-

tusi, võib kohus analoogiliselt TsK §-le 190 kas kohustada ülalpidajat lepingu täitmisele või tühistada lepingu. Lepingu täitmisele kohustamine võib seisneda ülalpeetavale ülalpidamise andmises ülalpidaja perekonnas. Kui asja kohtuliku arutamise käigus kohus jõuab arvamusele, et ülalpeetava edasijäämine ülalpidaja perekonda on võimatu, võib ta ülalpeetava kasuks välja mõista teatavad perioodilised maksed kas naturas või rahas. Ei saa nõustuda A. I. Pergamendi<sup>23</sup> arvamusega, kes küll tunnistab eluaegse ülalpidamise lepingu seaduspäraseks, kuid samal ajal ei pea võimalikuks rahaliste maksete väljamõistmist. Meie arvates on A. I. Pergamendi seisukoht sisuliselt vastuolus tema enda poolt avaldatud esimese seisukohaga, sest lepingu seaduspäraseks tunnistamise kohta peame tunnistama ka temast tulenevaid tagajärgi.

Kui aga kohus teeb kindlaks, et lepingu mittetäitmine ülalpidaja poolt on tingitud asjaoludest, mille eest ta ei vastuta (erakorralised materiaalsed raskused jne.), peab kohus vabastama ülalpidaja edasisest kohustuste täitmisest ja lõpetama lepingu. Sel juhul on perioodiliste maksete väljamõistmine ülalpeetava kasuks põhjendamatu.

Lepingu tühistamisel peab ülalpidaja andma ülalpeetavale tagasi kogu vara, mille ta temalt sai. Samal ajal ei ole tal õigust teha tasarovestust ülalpidamiskulude katteks.

Ei saa nõustuda seisukohaga ja ei ole millegagi põhjendatud arvamus, et lepingu lõpetamisel tuleks rakendada kahepoolset restitutsiooni, s. t. et kumbki pool on kohustatud tagasi andma kõik lepingu järgi saadu. Ülalpidaja annab küll ülalpeetavale vara tagasi, kuid samal ajal on tal õigus nõuda ülalpidamise kulude katmist. Ülalpeetaval tavaliselt mingit muud vara peale ülalpidajalt tagasisaadu ei ole ja seegi müüakse ära ülalpidamiskulude katteks. Sellega sanktsioneeritakse just eesmärk, mida soovib vastutustundetult ülalpidaja. Selle seisukoha järgi riskib ainult ülalpeetav. Ülalpidaja ei riski millegagi, sest ülalpidamiskulud kaetakse igal juhul üleantud vara arvel. Tarvitseb ainult pidada täpset arvostust. Teiselt poolt loob selline seisukoht äärmiselt ebaterve õhkkonna. Ülalpeetav arvab kogu aeg kokku päevi, kui kauaks veel jätkub tema varast ülalpidamiskulude katmiseks.

Kõne alla võiks tulla ühepoolne restitutsioon, s. t. kannatanud pool on õigustatud nõudma vastaspoolelt lepingu järgi täidetud tagasiandmist. Teisel poolel säärast õigust ei ole ja see nõutakse sisse riigi tuludesse. Nagu me juba varem märkisime, on kõige sagedamini süüdi olevaks pooleks ülalpidaja, kannatanud pooleks aga ülalpeetav. Seega on lõpptulemusena tagajärjed ülalpeetava suhtes ühesugused nii kahepoolse kui ka ühepoolse resti-

---

<sup>23</sup> Vt. А. И. Пергамент, Алиментные обязательства, М, 1951, lk. 10—11.

tutsiooni korral. Vahe seisneb ainult selles, et esimesel juhul ülalpeetav peab tasuma ülalpidamiskulud ülalpidajale, teisel juhul aga kandma need summad riigi tuludesse. Igal juhul jääks ta varast ilma ja peaks minema hooldusorganite täielikule ülalpidamisele. On avaldatud arvamust, et riik võiks võlgnevuse kustutada, arvestades konkreetset olukorda, kui ta näeb, et isik peab tagasisaadud vara realiseerima. Selline asja lahendus on aga kunstlik. Kõigele lisaks tunnistatakse ühepoolse restitutsiooni rakendamise korral (TsK § 149) tehing algusest peale tühisteks (näit. TsK §-s 32 toodud asjaolude tõttu) Siin on aga tehing sõlmimise hetkel seaduspärane. Alles mõne aja möödumisel kaldub ülalpidaja mitmesugustel põhjustel kõrvale võetud kohustuste täitmisest.

Kui ülalpidaja täidab võetud kohustusi kohusetruult, ei ole ülalpeetaval õigust taotleda lepingu tühistamist. Lepingu tühistamise õiguse andmine ülalpeetavale, arvesse võtmata ülalpidaja käitumist, kitsendaks alusetult ülalpidaja õigusi ja lepingul ei oleks mingit kindlust. Isegi neil juhtudel, kui ülalpeetav lahkub ülalpidaja juurest ja loobub ülalpidamisest, kuigi ülalpidaja täitis võetud kohustused kohusetruult ning soovib neid täita ka edaspidi, puudub alus lepingu tühistamiseks. Ülalpidamise kohustust ei saa täita sundkorras, kui ülalpeetav seda ei soovi. Õigesti märkis Eesti NSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukollegium 24. novembril 1957 a. oma määruses kod. K. hagi asjas, et «hageja on lahkunud kostjate juurest ja kostjate poolt antud kohustust ei saa kostjad (sõna «kostjad» minu poolt vahele kirjutatud — E. L.) täita vabatahtlikult ega sundkorras». Üleantud vara jääb ülalpidaja omandiks. Ülalpeetavale tuleb säilitada õigus pöörduda tagasi ülalpidaja juurde ja nõuda ülalpidamist, vaatamata äraoleku aja kestusele, sest on ju võetud ülalpidamise kohustus kuni surmani.

Nende printsiipide järgimisega kaitstakse maksimaalselt mõlemate lepingu poolte huve.

Neist põhimõtetest lähtudes tuleks formuleerida ka uus lepingu liik Eesti NSV Tsiviilkoodeksis.

Lepingu kiirema legaliseerimise, samuti ka kodanike huvide igakülgse kaitse eesmärgil tuleb soovitada Eesti NSV Kohtuministeeriumile välja anda juhend notariaalkontorite jaoks lepingu vormistamise kohta, arvesse võttes ülaltoodud seisukohti. Ilma vastavate lepingute sõlmimiseta on kohtuorganitel poolte tõeliste vahetõeldade tuvastamine äärmiselt raske.

## ДОГОВОР ПОЖИЗНЕННОГО СОДЕРЖАНИЯ

Канд. юрид. наук Э. Лаасик  
Кафедра гражданского права и процесса

### Резюме

Подавляющее большинство советских цивилистов, в том числе и редакция журнала «Социалистическая законность», как коллегиальный орган, высказывались за легализацию договора пожизненного содержания в советском гражданском праве. Соглашаясь в принципе с этими высказываниями, мы предлагаем при регламентации этого договора учесть следующие обстоятельства.

В случаях, когда передается другому лицу имущество под условием пожизненного содержания, следует считать основным моментом, вытекающим из этой передачи, права и обязанности сторон в соглашении по пожизненному содержанию. Передача имущества является как бы предпосылкой для возникновения такого гражданского правоотношения вообще. Поэтому стоимость переданного имущества не влияет на объем прав и обязанностей сторон.

Договор пожизненного содержания возникает в силу следующих обстоятельств: один гражданин изъявляет желание содержать пожизненно другого и при этом, как правило, престарелого, одинокого гражданина или инвалида, а этот гражданин или инвалид передает свое имущество или часть имущества гражданину, содержащему его, чтобы частично покрыть возможные расходы по содержанию. Компенсирует ли переданное имущество расходы на содержание или нет, значения не имеет. Поскольку в случае скорой смерти иждивенца содержатель может получить определенную выгоду, то ему не должно казаться обременительным и то, что расходы на содержание могут превысить стоимость полученного имущества.

Если же иждивенец никакого имущества содержателю не передает, исключается надобность регулирования этого вопроса особым договором в гражданском праве, и фактическое содержание для иждивенца никаких прав по дальнейшему содержанию не порождает.

Договор пожизненного содержания — двухсторонний, возмездный договор. При заключении договора пожизненного со-

держания можно определить только стоимость переданного имущества, с которого и устанавливается госпошлина, но установить при этом цену договора пожизненного содержания невозможно. Цена договора выясняется только ко дню смерти иждивенца и то приблизительно, так как не всё, связанное с содержанием, переоценимо на деньги (например, неудобства в связи с уходом за больным и др.)

День смерти неизвестен никому. Поэтому этот договор только возмездный, его характерным признаком является передача определенного встречного эквивалента.

Сторонами в договоре пожизненного содержания могут выступать только граждане. Социалистические организации, как государственные предприятия и учреждения, так и общественные и кооперативные организации, в том числе и колхозы, не могут по договору принимать на себя подобные обязательства, так как их компетенция определяется законом, положением или уставом.

Содержателем может быть каждый советский гражданин. Если содержанием выступают супруги, то в обязательстве должны вступить они оба. Переданное имущество переходит в их общую совместную собственность. При заключении договора нотариус должен руководствоваться правилами, предусмотренными в ст. 77 КЗОБСО РСФСР

Иждивенцами могут быть только нетрудоспособные лица, за исключением несовершеннолетних детей. Нельзя допускать, чтобы трудоспособное лицо до самой смерти проживало за счет другого лица только за то, что оно передало определенную часть своего имущества этому лицу.

Передаваемое имущество может быть разнообразным. Как правило, передается жилой дом с примыкающими к нему постройками. Не исключена и возможность передачи других материальных ценностей, как мебели, легкового автомобиля и т. д.

Содержателю переходят только те материальные ценности, о которых говорится в договоре. Таким образом, иждивенец может оставить в свою личную собственность определенную часть имущества. Объектом отчуждения (уступки) не могут быть права, тесно связанные с личностью иждивенца (пенсия, алименты и др.).

Договор пожизненного содержания должен, под страхом недействительности, быть удостоверен в нотариальном порядке. При заключении договора желательно зафиксировать обязанности сторон по возможности точнее. Это значительно облегчит работу суда при установлении действительных отношений сторон.

Право собственности на передаваемое имущество переходит к содержанию с момента заключения договора. Одновременно целесообразно установить, что содержание не может во время действия договора обременять полученное имущество долгами

и отчуждать его без разрешения органов опеки и попечительства. Равным образом не должно допускаться и обращение взыскания на это имущество по долгам содержателя.

Договор пожизненного содержания прекращается, как правило, со смертью иждивенца. Если же умрет раньше содержатель, то обязательство по содержанию иждивенца переходит к его наследникам в размере всего наследственного имущества. Обязательство по содержанию иждивенца приравнивается к денежным долгам умершего. Если наследники не желают принять обязательства по содержанию иждивенца, они должны отказаться от всего наследства. Это наследство переходит в доход государства как выморочное имущество, а иждивенец, по его желанию, на полное иждивение государства.

Во время действия договора также могут возникать разногласия между сторонами. Если будет установлено, что содержатель виновно не исполняет принятых на себя обязательств по договору пожизненного содержания, суд может либо обязать содержателя к исполнению договора, либо расторгнуть договор. Обязанность к исполнению договора может состоять, в зависимости от обстоятельств дела, либо в выплате иждивенцу периодических платежей деньгами или натурой, либо в требовании дальнейшего содержания иждивенца в семье содержателя.

Если же будет установлено, что содержатель в неисполнении договора не виновен, он может быть освобожден от обязанности дальнейшего исполнения договора.

В обоих случаях расторжения договора содержатель должен возвратить иждивенцу все имущество, причем он не имеет права на зачет, т. е. права получить возмещение за содержание.

При добросовестном исполнении содержанием принятым на себя обязанностей, иждивенец не имеет права требовать расторжения договора пожизненного содержания. Он может даже отказаться от содержания, причем переданное имущество по-прежнему остается собственностью содержателя.