

## ELURUUMIDE KASUTAMISE LEPINGU UUENDAMISE PROBLEEMIST

Õigustead. kand. E. Laasik

Tsiviilõiguse ja -protsessi kateeder

Nõukogude inimeste materiaalse ja kultuurilise heaolu tõstmisega on lahutamatult seotud kodanike elamistingimuste parandamine. Uute elamute ehitamise kõrval pöörab partei ja valitsus suurt tähelepanu ka olemasoleva elamufondi säilitamisele ja heakorrastamisele. NLKP XX kongress formuleeris esseeisvad ülesanded järgmiselt: «Pidada tähtsamaks ülesandeks olemasoleva elamufondi korrastamist ja säilitamist ning elumajade edaspidist heakorrastamist.»<sup>1</sup>

Riikliku elamufondi säilitamise ja korrastamise kohustus ei lasu mitte ainult kohalike nõukogude elamutevalitsuste majavalitsustel ja ettevõtete, asutuste ning organisatsioonide administratsioonidel, vaid ka eluruume kasutavatel kodanikel. Et põhiline elamufond linnades ja tööstusasulais moodustab riikliku omandi, on NSV Liidu kodanike kohustused riikliku omandi hoidmisel ja säilitamisel sätitud juba NSV Liidu Konstitutsioonis (§ 131). Konkreetsed õigused ja kohustused eluruumide kasutamise alal määratakse kindlaks eluruumide kasutamise lepinguga.

1. NSV Liidu KTK ja RKN-i 17. oktoobri 1937. a. määruse § 24 kohaselt toimub eluruumide kasutamine kõigis majades kirjaliku lepingu alusel. Samas rõhutatakse, et 1) lepingus määratakse täpselt kindlaks poolte õigused ja kohustused ning nende rikkumise tagajärjed ja et 2) lepingud sõlmitakse kindlaks tähtajaks, kuid mitte üle viie aasta.

Need meie arvates väga tähtsad põhimõtted leidsid konkreetse väljenduse ka Eesti NSV Ministrite Nõukogu korraldusega nr. 982-k 7. juulist 1958. a. kinnitatud uues eluruumide kasutamise tüüplepingus kohalike nõukogude majades. Tüüplepingute kasutamine on aga majavalitsustele kohustuslik kodanikega lepingulistesse suhetesse astumisel. Teistesse elamufondidesse

---

<sup>1</sup> XX съезд коммунистической партии Советского Союза. Стенографический отчет, т. II, Госполитиздат, 1956, lk. 778.

kuuluvate eluruumide kasutusele andmise kohta tüüplepinguid Eesti NSV-s kinnitatud ei ole, nende väljatöötamine ja kinnitamine on aga hädavajalik.

Eluruumide kasutamise tüüplepingu punkti 2 kohaselt on üürnik kohustatud: 1) kasutama ruumi ainult vastavalt selle otstarbele; 2) kasutama abiruume ja üldkasutatavaid ruume ainult vastavalt nende otsesele otstarbele, võrdselt teiste korteris elunevate üürnikega; 3) hoidma vastuvõtu aktis tähendatud eluruumi ja sisseasetet täielikus korras ja puhtuses ning hoolikalt suhtuma korteri abiruumidesse ja nende sisseasetetesse ning majavalduse kogu varasse; 4) mitte tegema eluruumis ja üldkasutatavais ruumides mingisuguseid ümberehitusi ilma elamutevalitsuse või kohaliku majanduse osakonna sellekohase kirjaliku loata ja mitte lubama teha tuleohtlikke või ruumidele või hoonetele hävitavalt mõjuvaid töid (pesu pesemine väljaspool majavalitseja poolt määratud kohti, puude lõhkumine korteris või trepil jne.); 5) maksta üüri eluruumi kasutamise eest kehtivates seadustes ettenähtud määral ja tähtajal ning samas korras ka kommunaalteenuste ja keskkütte eest; 6) viivitamata teatama korteri eest vastutavale isikule või majavalitsejale kõikidest ruumi rikkumistest ning sisseasete rikkumisest või vargusest; 7) tasuma majavalitsusele kõik üürnike või nendega koos elunevate isikute süü läbi korteri ja maja rikkumistest tekkinud kahjud; 8) täpselt täitma eluruumi kasutamise ja korrashoiu eeskirju; 9) teostama lepingu kehtivuse vältel oma kulul ja majavalitseja poolt määratud tähtajal, samuti ka tarvidust mööda oma äranägemisel jooksvat remonti tema kasutada olevates eluruumides ja abiruumides (lagede valgendamine, seinte valgendamine, värvimine või tapeetimine, siseakende raamide värvimine ja seestpoolt välisraamide värvimine, korteris põrandate ja uste värvimine); 10) takistamata lubama majavalitseja poolt saadetavaid remonditöölisi remonditööde teostamisele; 11) ruumi vabastamisel andma selle üle majavalitsejale akti järgi täies korras ja kooskõlas üleandmise-vastuvõtmise aktiga.

2. NSVL KTK ja RKN-i 17. oktoobri 1937. a. määruse § 26 p. «b» annab sellisele üürnikule, kes täidab kõik lepingujärgsed kohustused ja heaperemehelikult suhtub temale kasutada antud ruumide korrashoiusse, eesõiguse lepingu uuendamiseks, kui möödub selle tähtaeg. Seda juhust respekteeritakse täielikult ka eluruumide kasutamise tüüplepingu punktis 11. Selles sättes on väljendatud meie arvates vähemalt kaks väga tähtsat põhimõtet. Esiteks, lepingut ei uuendata mitte iga üürnikuga, ja teiseks, kui eluruumide kasutamise lepingut ei uuendata, kuulub see lõpetamisele ning üürnik on kohustatud eluruumid vabastama. Otseselt fikseeritakse see järeldus ka tüüplepingu punktis 11 järgmiselt: «Eluruumi korratu majandamise ja süstemaatilise kohustuste mittetäitmise pärast korteri siseremondi alal võib majavalitsus ära ütelda lepingu uuendamisest selle tähtaja möö-

dumisel ühes üürniku samaaegse väljatõstmisega kohtu korras, ilma teist eluruumi vastu andmata.» Otseselt on see fikseeritud ka näiteks VNFSV Kommunaalministeeriumi poolt 3. oktoobril 1950. a. kinnitatud eluruumide kasutamise ja korrashoiu eeskirjade §-s 30<sup>2</sup>. Ei ole mingit alust arvata, et eluruumide kasutamise lepingu mitteuendamisele järgneb eluruumide kasutamine ilma lepinguta või suulise lepingu alusel.

Meie arvates on põhjendamatu mõnede autorite<sup>3</sup> seisukoht, et kehtivas seadusandluses ei räägitavat midagi lepingu mitteuendamisest tulenevatest tagajärgedest. NSVL KTK ja RKN-i 17. oktoobri 1937. a. määruse §§ 24 ja 26 lükkavad selle täielikult ümber. Kui eluruumide kasutamise leping nende sätete kohaselt on alati kindla tähtajaga ja teda võidakse uuendada ainult ettenähtud kohustuste täitmise korral, siis ei saa olla teist järeltulevat lepingu mitteuendamise puhul, kui lepingu lõpetamine ja vajaduse korral ka üürniku sunniviisiline väljatõõtmine ilma teist eluruumi vastu andmata. Pealegi võetakse tüüplepingu eeskujul igasse konkreetseesse eluruumide kasutamise lepingusse punkt selle lepingu mitteuendamise tagajärgede kohta, millele kirjutavad alla mõlemad pooled. Sellise punkti sissevõtmine on kooskõlas seaduse normidega ja vajab ainult täitmist, vajaduse korral ka sunniviisilist täitmist. Vastasel korral puuduks sellel punktil mõte ja ta tuleks lugeda kehtetuks. Muidugi, need tagajärjed on vaja sõnaselgelt sisse võtta uude «Eesti NSV tsiviilkoodeksisse».

3. Milline on siis eluruumide kasutamise lepingute sõlmimise ja uuendamise praktika Eesti NSV-s? Tuleb kahjuks konstateerida, et kuni käesoleva ajani on jäänud need meie arvates väga tähtsad seaduse sätted peaaegu ainult paberile. Kui kohalike nõukogude majades üürniku asumisel elamispinnale leping ikkagi sõlmitakse ettenähtud kirjalikus vormis, siis ettevõtete, asutuste ja organisatsioonide majades selline «formaalsus» puudub. Lepingute uuendamist aga vastavalt ülalmainitud määruse §-le 26 ei toimu peaaegu kunagi. Lepinguliste kohustuste täitmist ei kontrollita, mistõttu jäävad eluruumidesse ebapaperehelikult suhtujad avastamata ja seaduses ettenähtud sanktsioonid rakendamata. Elamispinna kasutamise ebapaperehelikult suhtujaid aga kahjuks leidub. Näib, nagu oleks eluruumide kasutamine kaotanud üldse lepingulise iseloomu. Selline suhtumine riikliku omandi, s. o. kogu rahva vara säilitamisse on lubamatu, sest lohaka hooldamise tagajärjel lüheneb tunduvalt elamute ekspluateerimise iga.

4. Vastutustundetu suhtumine lepingute sõlmimisse ja nende uuendamisse tuleneb meie arvates mõningatest väärikontseptsioonidest teoorias, lepingute toime alahindamisest haldusorganite poolt ja elamuasjade kergekäelisest kvalifitseerimisest kohtupraktikas, mitte vahet tehes selle või teise faktilise koosseisu vahel.

<sup>2</sup> Жилищные законы, издательства Минкомхоза РСФСР, М., 1958, lk. 340.

<sup>3</sup> Б. С. Тадевосян, Некоторые вопросы жилищного права. «Советское государство и право», 1958, № 7, lk. 49 jj.

Mõned vanema põlvkonna tsivilistid väitsid, et tsiviilõigus-  
suhe majavalitsuse ja üürniku vahel tekib alates orderi välja-  
andmise momendist elamutevalitsuse poolt. Lepinguga ainult  
vormistatakse juba olemasolev tsiviilõigussuhe.<sup>4</sup> Sellest tulenevalt  
oligi prof. S. I. Asknazi<sup>5</sup> arvamisel, et üürnikule tähtajalise elamis-  
pinna andmist ei saa pidada küllaldaseks ja et elamispinna kasu-  
tamise õigus ei olegi tegelikult piiratud lepingus ettenähtud  
tähtajaga. Üksikuid selle seisukoha pooldajaid leidub veel täna-  
päevalgi. Tegelikuses ei ole see ju nii. Haldusakt (order) on  
eluruumide kasutamise lepingu sõlmimise eelduseks ja aluseks  
kohaliku nõukogu majas. Tsiviilõigussuhte eluruumide kasutamise  
alal tekib üürniku ja majavalitsuse vahel kirjaliku lepingu sõl-  
mimise puhul selle allakirjutamise hetkel. Kui aga üürnik  
asub elamispinnale enne kirjaliku lepingu sõlmimist, loetakse  
eluruumide kasutamise leping sõlmituks suuliselt, alates elamis-  
pinnale asumise momendist. Kui hiljem sõlmitakse üürniku ja  
majavalitsuse vahel selle elamispinna kohta kirjalik eluruumide  
kasutamise leping, siis tähendab see juba tekkinud tsiviilõigus-  
likule suhtele kirjaliku vormi andmist. Tsiviilõiguslik vastutus  
ruumide eest algab ikkagi elamispinnale asumise momendist. Ka  
kirjaliku lepingu kehtivuse algus vormistatakse neil juhtudel  
tavaliselt mitte lepingu sõlmimise, vaid faktiliselt elamispinnale  
asumise ajast alates. Ajavahemiku eest alates orderi saamisest  
elamispinnale kuni eluruumide kasutamise lepingu, ükskõik kas  
kirjaliku või suulise, sõlmimiseni orderi saanud isik orderis  
m ä r g i t u d eluruumide eest mingisugust tsi-  
viilvastutust ei kanna. Et order jääb lepingu  
alusena kehtima ka pärast lepingu sõlmimist, siis order ja leping  
moodustavad ühtse faktilise koosseisu<sup>6</sup>, mis moodustab eluruu-  
mide kasutamise obligatsiooni.

NSV Liidu Ülemkohtu Tsiviilasjade Kohtukolleegium oma  
määruses nr. 36/640 25. juunist 1951. a. Ašumlõ hagi Safarali-  
jevi vastu rõhutas: «Kuna Ašumlõ ei kasutanud oma õigust  
elamispinnale 2½ aasta jooksul ja faktiliselt ei astunud  
elamuorganitega lepingulisse vahetkorda  
(minu sõrendus — E. L.), oli viimastel õigus käsutada elamis-  
pinda oma äranägemise järgi.<sup>7</sup> Sellest määrusest nähtub selgesti,  
et Kohtukolleegiumi arvates tsiviilõiguslik suhe ainult orderi  
väljaandmisega elamispinnale ei teki. See tuleneb sellest, et order  
elamispinnale antakse kodanikule välja ühe juriidilise isiku —  
elamutevalitsuse — poolt, eluruumide kasutamise leping sõlmi-

<sup>4</sup> М. Нечецкий, Очерки советского жилищного права, Саратов, 1958, lk. 27.

<sup>5</sup> С. И. Аскназий, Советское жилищное право, М., 1940, lk. 62.

<sup>6</sup> Советское гражданское право, М., 1950, lk. 375. (Õpik juriidilistele koo-  
lidele.)

<sup>7</sup> «Судебная практика Верховного суда СССР», 1951, № 11, lk. 31.

takse aga kodaniku ja hoopis teise juriidilise isiku — majavalitsuse — vahel.

Vene NFSV Kommunaalmajanduse Ministeeriumi ringkirjas nr. M-03-5309 1. aprillist 1953. a.<sup>8</sup> märgitakse, et 1947.—1948. a. enne eluruumide kasutamise lepingute sõlmimist kodanikega tehti kohalike nõukogude ja elamuorganite poolt koos ühiskondlike komisjonidega majavalitsuste juures ära suur organisatsiooniline ettevalmistustöö majade olukorra ülevaatamise, majavalitsuste töös esinevate puuduste kõrvaldamise ja vajaliku remondi väljaselgitamise alal. Seejuures määrati eraldi kindlaks, missugused kohustused lasuvad remondi alal majavalitsustel ja missugused üürnikel, määrati kindlaks remondi teostamise tähtjad. Märgitakse, et nende abinõude tarvituselevõtmine parandas tunduvalt nii riikliku elamufondi olukorda tervikuna kui ka elanike elutingimusi. Kõige olulisem on aga see, mida märgitakse ringkirjas lepingute sõlmimise kohta tulevikus: «Omistades kirjalikele lepingutele korteriüürnikega suure tähtsuse riikliku elamufondi säilitamise ja elanikkonna elutingimuste parandamise alal, teeb Vene NFSV Kommunaalmajanduse Ministeerium ettepaneku: 1) Linnades ja töölisasulates, kus lepingute tähtjad mõõduvad, viia läbi uute lepingute sõlmimine (minu sõrendus — E. L.), määrates igal üksikul juhul täpselt kindlaks poolte õigused ja kohustused, eraldi kindlaks määrates remondi teostamise teatud tähtjaks, milline kohustus lasub nii majavalitsusel kui ka üürnikul vastavalt lepingule lisatavale remondi kirjeldusele.» Edasi rõhutatakse ringkirjas vajadust enne lepingute sõlmimist ühiskodanliku aktiivi kaasabil üle vaadata majad ja korterid, samuti ka vajadust sõlmida lepingud ettevõtete, asutuste ja organisatsioonide majades.

Selle asemel et juhtida majavalitsuste tähelepanu lubamatule olukorrale eluruumide kasutamise lepingute uuendamise alal, nagu tegi seda VNFSV Kommunaalmajanduse Ministeerium 1. aprillil 1953. a., mindi Eesti NSV-s hoopis teist teed.

Praktiliselt üldse loobuti eluruumide kasutamise lepingute uuendamisest. See järeldus tuleneb Eesti NSV Ministrite Nõukogu korraldusega nr. 982-k 7. juulist 1958. a. kinnitatud eluruumide kasutamise uuest tüüplepingust kohalike nõukogude majades, mida täiendati, võrreldes varemkehtinud tüüplepinguga, järgmise sättega: «Ruumide tegelikul kasutamisel pärast lepingulise tähtaja möödumist majavalitsuse vaikelval nõusolekul loetakse leping uuendatuks määramata aja peale.» Iseloomulik on veel see, et tüüpleping formaalselt tunnistab üürilepingu uuendamist, kuid ülalmärgitud täienduse sissevõtmine tühistab selle.

Meile tundub, et ülalmärgitud täienduse sissevõtmine tüüplepingusse ei ole kooskõlas 17. oktoobri 1937. a. NSVL KTK ja

---

<sup>8</sup> Жилищные законы, lk. 327.

RKN-i määruse p-ga 26. Taastatakse ju 24. juunil 1938. a. tühistatud VNFSV TsK § 156 norm. Veelgi enam. Lepingu automaatne uuendamine § 156 järgi kehtis omal ajal ainult kodanike üksikute kategooriate suhtes (palgatöölised ja teenistujad, õpilased jne.) ning ei laienenud kaugeltki kõigile eluruumide kasutajatele. Sellist soodustust ei olnud eluruumide kasutamise lepingute suhtes nõukogude võimu ajal püstitatud või taastatud majades ja juurdeehitustes, samuti ka maal asuvates majades. 17. oktoobri 1937. a. NSVL KTK ja RKN-i määruse väljaandmisega kaotatakse kõik seni kehtinud erandid eluruumide kasutamise lepingute automaatse uuendamise kohta ja seatakse sisse ühtne kord kõigi isikute ja kõigi majade suhtes (eluruumide kasutamise lepingute uuendamise eesõigus lepingu tähtaja möödumisel). Eesti NSV Ministrite Nõukogu korraldusega 7. juulist 1957. a. tühistatakse mitte ainult eluruumide kasutamise lepingu uuendamine, vaid ka eluruumide kasutamise lepingu tähtajalisus (kuni 5 aastat), mis on ette nähtud 17. oktoobrist 1937. a. NSVL KTK ja RKN-i määruse §-s 24. Ei saa nõustuda sellega, et liiduvabariigi ministrite nõukogu korraldusega tühistatakse üleliiduliselt kehtiv norm, pealegi veel NSVL KTK ja RKN-i poolt määrusega kehtestatud norm. Ka kohtud ei saa seda Eesti NSV Ministrite Nõukogu parandust arvesse võtta, sest lahkumineku puhul liiduvabariigi ja üleliidulise seadusandluse vahel tuleb lähtuda üleliiduliselt kehtivast õigusnormist.

Ja lõpuks. Kohtupraktikale tuginedes on jõutud isegi arvamusel, et kui üürnik ei täida lepingujärgseid kohustusi või suhtub mitteheaperemehelikult eluruumide korrashoiusse, tuleb ta välja tõsta 17. oktoobri 1937. a. määruse § 30 alusel. Teisiti öeldes: § 26 rakendamiseks peavad olema aset leidnud §-s 30 toodud asjaolud.<sup>9</sup> Sellise seisukohaga muidugi nõustuda ei saa.<sup>10</sup>

Täiesti õigesti märgib M. Netsjetski, et ülalmainitud seisukoha pooldajad «... ei mõista seda sügavat mõtet, millega seaduseandja on sisustanud seaduse § 26»<sup>11</sup>.

17. oktoobri 1937. a. NSVL KTK ja RKN-i määruse §-de 26 ja 30, samuti ka eluruumide kasutamise tüüplepingu p-de 11 ja 10 õige tõlgendamine näitab, et need paragrahvid ja tüüplepingu punktid sätivad kaht täiesti iseseisvat faktilist koosseisu.

§-s 26 räägitakse neist võimalikest tagajärgedest, mis paratamatult saabuvad eluruumide kasutamise lepingu tähtaja lõppemisel, kusjuures neid võimalikke tagajärgi on kaks: kas lepingu uuendamine uueks tähtjaks, kui üürnik on täitnud kõik lepingujärgsed kohustused ja suhtunud heaperemehelikult tema kasutusse

<sup>9</sup> М. Нечецкий, viidatud teos, lk. 31—33; vt. samuti С. И. Аскназий, И. Л. Брауде, А. И. Пергамент, Советское жилищное право, М., 1956, lk. 131, 177.

<sup>10</sup> Tartu linna Rahvakohtu praktikas ei ole ühtki tsiviilasja, mis oleks lahendatud 17. oktoobri 1937. a. NSVL KTK ja RKN-i määruse § 26 alusel.

<sup>11</sup> М. Нечецкий, viidatud teos, lk. 31—33.

antud ruumide korrashoiusse, või äsjamainitud kohustuste mitte-täitmisel eluruumide kasutamise lepingu lõpetamine koos sellest tulenevate tagajärgedega — vajaduse korral sunniviisiline välja-tõstmine, kui üürnik vabatahtlikult ruume üle ei anna tüüplepingu p. 2 alapunkti «k» kohaselt. Asja kohtulik lahendamisel võib olla hagejaks ükskõik kumb lepingu pooltest, kas elamutevalitsus (majavalitsuse eest) või üürnik, kusjuures hagi ese on erinev. Kui hagejaks on elamutevalitsus, nõuab ta üürniku väljatõstmist eluruumide kasutamise lepingu tähtaja lõppemise ja lepingu mitteuundamise tõttu. Kui hagejaks on aga üürnik, nõuab ta eluruumide kasutamise lepingu uuendamist, viidates, et ta on suhtunud heaperemehelikult kasutatavatesse eluruumidesse ja täitnud kõik lepingujärgsed kohustused. Meie ei saa nõustuda arvamusega, et üürnikul ei olewat õigust nõuda kohtu korras üürilepingu uuen-damist. Üürnikul on order elamispinnale. See kohustab mõle-maid, nii üürnikku kui ka majavalitsust, sõlmima eluruumide kasutamise lepingu. Kui aga majavalitsus lepingu sõlmimisest keeldub ning üürnik soovib likvideerida oma ebakindlat olukorda eluruumide kasutamisel (17. oktoobri 1937. a. NSVL KTK ja RKN-i määruse p. 24 näeb ette kirjaliku lepingu sõlmimise), võib ta pöörduda kohtusse ja paluda kohut sundida majavalitsust sõlmima temaga kirjaliku lepingu. Et haldusakt (order) näeb ette lepingu sõlmimise kohustuslikkuse mõlematele pooltele, peab ka siin majavalitsus (elamutevalitsus) tõendama, miks ta lepin-gut ei sõlmi.

17. oktoobri 1937. a. NSVL KTK ja RKN-i määruse §-s 30 räägitakse aga eluruumide kasutamise lepingu lõpetamisest sõltumata lepingu tähtjast, kui on aset leidnud selles paragrahvis otseselt aratoodud asjaolud, s. o. a) kui üürnik või tema perekonnaliikmed süstemaatiliselt lõhuvad või rikuvad elu- või üldkasutatavaid ruume; b) kui üürnik või tema pere-konnaliikmed oma käitumisega teevad teistele elanikele võima-tuks kooselu samas korteris või toas; v) kui üürnik kolme kuu jooksul, arvates maksutähtpäeva möödumisest, ei tasu korteri üüri. Pole raske märgata, et mainitud paragrahv sätib mitte ainult seoses lepingu tingimuste jämeda rikkumisega kaasnevaid tagajärgi, vaid sisaldab ka üldisi eeskirju ebaõige käitumise tagajärgede kohta korteris või toas. Nende eeskirjade rikkumist ei saa vaadelda mitte ainult lepingutingimuste rikkumisena selle otseses mõttes. Seepärast § 30 p-de «a» ja «v» rakendamise puhul, erinevalt §-st 26, võib hagejaks olla ainult kasutusele andja, p. «b» puhul aga isik, kellele tehakse kooselu võimatuks ühes korteris või toas. Elu võimatuks tegemine elamute- või majavalitsusel on mõeldamatu. Elamutevalitsus aga teiste isikute kasuks hagi esitada ei saa, ja kohtul pole alust välja tõsta, kui kaasüürnikud või perekonnaliikmed väljatõstmist ise ei hage. Teiste isikute kasuks hagi esitamise õigus on antud ainult prokuröri-le TsPK § 2 korras.

Uue elamuseadusandluse väljatöötamisel on tehtud ettepanek anda § 30 p. «b» korral ka elamutevalitsusele õigus esitada hagi väljatöstmiseks kooselu võimatuse pärast. Ülmärgitud kaalutlustel ei pea meie sellist ettepanekut õigeks. Kui aga tõepoolest antakse uues elamuseadusandluses õigus üürnikke välja tõsta kooselu võimatuse tõttu, siis selle õiguse realiseerimine kohtupraktikas võib tekitada tõsiseid raskusi. Ei saa ju elamutevalitsus esitada hagi neil motiividel, et temal tehakse elu võimatuks. Ta võib esitada hagi ainult mõne üürniku kasuks. Järelikult hagejaks on ikkagi üürnik ise. Kas siis üürnik ise ei või otsustada hagi esitamise küsimust kooselu võimatuse motiividel? Pealegi kui üürnik, kelle huvides elamutevalitsus esitas hagi, ei taotle teise üürniku väljatöstmist kooselu võimatuse tõttu ja väidab, et nende kooselu on võimalik, ei ole meie arvates kohtul alust teist üürnikku välja tõsta kooselu võimatuse motiividel.

Pole vajadust tõestada, et § 26 (tüüplepingu p-d 2 ja 11) sisu on märksa laiem kui § 30 sisu (tüüplepingu p. 10). § 30 järgi võidakse üürnik välja tõsta, kui tal on üüri võlgnevus 3 kuud ja võlgnevus tekkis tema süü läbi. Uuendamisest võidakse aga keelduda ka siis, kui üürnik süstemaatiliselt 5 aasta jooksul viivitas üüri tasumisega, näit. iga kord kaks kuud.<sup>12</sup> § 30 järgi võib välja tõsta, kui üürnik süstemaatiliselt lõhub või rikub eluruume, millele peab järgnema tsiviilhagi kahjude hüvitamise kohta (NSV Liidu Ülemkohtu Pleenumi 12. detsembri 1940. a. määruse p. 16). Peab olema tuvastatud materiaalse kahju olemasolu. Uuendamisest võidakse aga keelduda, kui üürnik ei tee ettenähtud tähtaegadel remonti, peab korterit ja üldkasutatavaid kohti antisanitaarses olukorras jms., kusjuures tsiviilhagi kahjude hüvitamise kohta alati ei pea esitatama. Otsesed kahjud võivad neil juhtudel ka puududa. Üürnike väljatöstmisel eluruumide mitteotstarbekohase kasutamise pärast ei ole § 30 üldse kohaldatav, kui sellise kasutamisega ei lõhuta ega rikuta elu- ja üldkasutatavaid ruume.<sup>13</sup> Samal ajal on aga lepingu tähtaja saabumisel mitteotstarbekohane kasutamine uuendamisest keeldumise aluseks § 26 ja tüüplepingu p. 2 alapunkti «b» kohaselt. Selliseid võrdlusi võiks tuua palju.

Kuidas toimida siis, kui need kaks iseseisvat faktilist koosseisu ajaliselt satuvad kokku? Kas ei tuleks rakendada siis § 26 ja § 30 koos? Meie arvates seda teha ei saa. Ühe paragrahvi rakendamine lülitab välja teise. Tuleb täielikult nõustuda prof. S. I. Asknaziga<sup>14</sup>, et § 26 kuulub rakendamisele ainult siis, kui täielikult puuduvad asjaolud, mis annavad elu-

<sup>12</sup> Põhjendada, et 60 korda sattus üürnik viie aasta jooksul viivitusse ilma tempoosele süüta, on praktiliselt võimatu.

<sup>13</sup> В. А. Золотарь, Основания прекращения договора найма жилых помещений, М., 1958, lk. 17 jj.

<sup>14</sup> Vt. С. И. Аскназий, И. Л. Брауде, А. И. Пергамент, viidatud teos, lk. 131.

mutevalitsusele õiguse nõuda vastavalt §-le 30 lepingu lõpetamist ka enne tema tähtaja möödumist.

5. Eluruumide kasutamise lepingu uuendamise eesõigus kehtib kõikide üürnike suhtes kohalike nõukogude majades.<sup>15</sup> Ametkondlikes majades kasutab üürnik seda õigust juhul, kui ta töötab vastavas ettevõttes, asutuses või organisatsioonis. Tal on eesõigus ka siis, kui ta seal enam ei tööta, kuid ei kuulu kehtiva seadusandluse kohaselt väljatõstmisele halduskorras.<sup>15a</sup>

Eluruumide kasutamise lepingu uuendamise eesõigus on ka üürnikel kodanikele isikliku omandiõiguse alusel kuuluvates majades.<sup>16</sup> Kehtiva seadusandluse kohaselt tuleb lahendada kõik vaidlused, sealhulgas ka vaidlused individuaalelamute omanike ja üürnike vahel eluruumide kasutamise lepingu uuendamise alal NSVL KTK ja RKN-i 17. oktoobri 1937. a. määruse § 26 p. «b» alusel. Seega ka juhul, kui üürnik kodanikule isikliku omandiõiguse alusel kuulavas majas ei täitnud kõiki lepingujärgseid kohustusi ning ei suhtunud heaperemehelikult tema kasutusse antud ruumide korrashoiusse, võib omanik lepingu tähtaja möödumisel keelduda lepingu uuendamisest uueks tähtjaks. Muidugi, omanikul on tunduvalt raskem kui elamutevalitsusel tõendada lepingutingimuste rikkumist, sest tavaliselt puudub kirjalik leping ja kui see ongi olemas, siis on see vormistatud puudulikult, ilma poolte konkreetsete õiguste ja kohustuste äranäitamisetä. Kohtud peavad taolistes asjades igati kaasa aitama tegelike olukordade väljaselgitamisele ja juhinduma üldistest sätetest eluruumide kasutamise lepingu kohta.

Selle kõrval piiratakse oluliselt üürnike õigust nõuda üürilepingu uuendamist kodanikele isikliku omandiõiguse alusel kuuluvates majades NSV Liidu Ülemkohtu Pleenumi 12. detsembri 1940. a. määruse p. 10 sättega veel sel juhul, kui üürnikud täitsid kõik lepingujärgsed kohustused ja suhtusid heaperemehelikult nende kasutusse antud ruumide korrashoiusse. Selle punkti lg. 3 kohaselt ei ole üürnikel, kes on omaniku poolt majutatud tema enda elamispinnale, mida kasutavad omanik ise või tema perekonnaliikmed, lühiajaliste kirjalike lepingute põhjal kohustusega vabastada elamispind tähtaja möödumisel, õigust nõuda lepingu uuendamist ja majaanike hagi väljatõstmise kohta kuuluvad rahuldamisele. Lühiajaliseks loetakse lepingut tähtajaga mitte üle ühe aasta.

<sup>15</sup> 17. oktoobri 1937. a. NSVL KTK ja RKN-i määruse § 26 eluruumide kasutamise lepingu uuendamise kohta ei laiene maal asuvate majade suhtes. Vt. NSVL Ülemkohtu Tsviilasjade Kohtukolleegiumi määrus 10. novembrist 1943. a. nr. 1014 (Сборник Постановлений Пленума и определений коллегии Верховного Суда СССР, за 1943 г., М., 1948, lk. 199).

<sup>15a</sup> Ю. К. Толстой, Жилищные права и обязанности граждан СССР, М., 1960, lk. 21—22.

<sup>16</sup> М. И. Бару, Жилищные права граждан, М., 1956, lk. 37.

P. 10 lg. 2 annab omanikule õiguse keelduda lepingu uuendamisest üürnikuga lepingu tähtaja möödumisel, kui ta ise soovib koos oma perekonnaga asuda sellele elamispinna. Seejuures on aga küsimus meie arvates sätitud vastuoluliselt. Lõike esimeses osas märgitakse, et ainult neil juhtudel, kui pärast lepingu sõlmimist majaomaniku elamu- või perekondlikud tingimused muutusid ja kohus asjaolude põhjal tunnustab, et ruum on tõeliselt vajalik majaomaniku ja temaga koos elavate perekonnaliikmete isiklikuks elamiseks, kes ei oma üldse või omavad suuruselt ilmselt mitteküllaldast elamispinna, võib kohus teha otsuse üürniku väljatõstmise ja elamispinna üleandmise kohta majaomanikule kasutamiseks. Lõike teises osas aga märgitakse, et ei saa lubada üürniku väljatõstmist, kui elamispinna vajaduse ettekäändel majaomanik nõuab seda vaid selleks, et ruumi välja üürida teisele isikule või kui majaomanik kuritarvitab oma omandiõigust ja kasutab seda elamispinna spekulatsioonide otstarbel.

Vastuolu seisneb siin selles, et lõike esimese osa mõtte kohaselt kohus keeldub omanike hagi rahuldamisest põhjusel, et üürnikuga sõlmitud lepingu kehtivuse ajal omaniku elamu- või perekondlikud tingimused muutunud ei ole, vaatamata sellele, et ruum on omanikule tõepoolest vajalik isiklikuks elamiseks. Isegi sel juhul, kui omaniku elamu- või perekondlikud tingimused muutusid, kuid elamispinna puudus on veel talutav, ei kuulu hagi rahuldamisele. Lõike selle osa mõtte kohaselt ei saa juttugi olla eluruumide kasutamise lepingu uuendamisest keeldumisest väljaüürimise ettekäändel teisele isikule. Lõike teise osa kohaselt tuleb hagi jätta rahuldamata sellepärast, et omanik üldse ei kavatse asuda oma majja elama, kuid taotleb väljatõstmist isiklikuks elamiseks pinna vajaduse ettekäändel, eesmärgil seda aga välja üürida teisele isikule. Lõike teistest osast järgneb, et kui pinda vajatakse isiklikuks elamiseks, tuleks hagi rahuldada.<sup>17</sup> Siin ei seata väljatõstmist sõltuvusse ei omaniku elamu- või perekondlike tingimuste muutumisest lepingu kehtivuse ajal ega ka elamispinna teravast vajadusest.

Üürnike väljatõstmisel kodanikele isikliku omandiõiguse alusel kuuluvatest majadest majaomaniku hagi alusel ei tehta kohtupraktikas üldse vahet juhtude vahel, kus tuleks rakendada NSVL KTK ja RKN-i 17. oktoobri 1937. a. määruse § 26 ja kus tuleks rakendada NSV Liidu Ülemkohtu Plenumi 12. detsembri 1940. a. määruse p. 10. Veelgi enam. Omaniku hagi võidakse rahuldada kõikidel ülalmainitud juhtudel ainult siis, kui tema

<sup>17</sup> Artikli mahu piiratuse tõttu ei ole meil võimalik küsimust igakülgsest analüüsida teoreetiliste seisukohtade ja kohtupraktika alusel. Viitame ainult ühele NSV Liidu Ülemkohtu Tsviillasjade Kohtukolleegiumi määrusele üksikus asjas, kus öeldakse, et üürnikul ei ole eluruumide kasutamise lepingu uuendamise õigust, «... kui üürileandja kavatseb ruumi kasutada mitte üürile andmise teel, vaid isiklikuks elamiseks koos oma perekonnaliikmetega (vt. Жилищное законодательство, М., 1950, lk. 402).

elamu- või perekondlikud tingimused muutusid üürnikuga sõlmitud üürilepingu kestel.

Vahet tuleb aga nende kahe faktilise koosseisu vahel siiski teha. NSVL KTK ja RKN-i 17. oktoobri 1937. a. määruse § 26 kuulub rakendamisele siis ja eluruumide kasutamise lepingu uuendamisest kodanikele isikliku omandiõiguse alusel kuuluvates majades võib keelduda siis, kui on kindlaks tehtud, et üürnik ei täitnud kõiki lepingujärgseid kohustusi ning ei suhtunud heaperemehelikult tema kasutusse antud eluruumide korrashoiusse.

NSV Liidu Ülemkohtu Pleenumi 12. detsembri 1940. a. määruse p. 10 kuulub rakendamisele aga siis, ja eluruumide kasutamise lepingu uuendamisest võib keelduda isegi siis, muidugi selles punktis loetletud tingimuste olemasolul, kui üürnik on täitnud kõik lepingujärgsed kohustused ja on heaperemehelikult suhtunud tema kasutuses olevate eluruumide korrashoiusse.

Ka elamu- või perekondlike tingimuste muutumise kohta eluruumide kasutamise lepingu kehtivuse ajal tuleb teha paar märget. NSV Liidu Ülemkohtu Pleenumi määruse p. 10 lõikes 1 öeldakse, et «ehituse üleminek üürileandja omandist teise isiku omandisse ... ei loo iseenesest (minu sõrendus — E. L.) uuele omanikule õigust üürnike väljatõstmiseks, kes on asunud majasse enne omandiõiguse üleminekut ühelt isikult teisele» (vrd. TsK § 169). On arusaadav, et kuni tähtaja lõpuni jääb lepinguline suhe tervikuna püsima. Üürnikul jäävad uue omaniku suhtes samad õigused ja kohustused, mis olid endise omaniku suhtes. Uus omanik võtab endiselt omanikult üle kõik õigused ja kohustused, ta astub endise lepingupoole asemele. Toimus ainult nn. poolte vahetamine obligatsioonis (nõude loovutamine). Uue omaniku elamu- ja perekondlikud tingimused võivad olla aga hoopis teistsugused.

Võtame meelevaldse näite: endine omanik oli üksik ja tal oli korralik elamispind kohaliku nõukogu majas. Uuel omanikul on 5-liikmeline perekond ja tal ei olegi iseseisvat elamispinda. Ta elab allüürnikuna 16-m<sup>2</sup>-ses toas. Omandatud majas elab üürnik, kes on sõlminud endise majaomanikuga eluruumide kasutamise lepingu viieks aastaks. Ostu-müügi lepingu sõlmimise ajal oli eluruumide kasutamise lepingu sõlmimisest möödunud kõigest kaks aastat.

Kas lugeda selliste asjaolude puhul eluruumide kasutamise lepingu tähtaja möödumisel kolme aasta pärast üürileandja (uue omaniku) elamu- või perekondlikud tingimused muutunuks või mitte? Eesti NSV rahvakohtute ja Ülemkohtu praktikas on levinud seisukoht, et omaniku kui üürileandja pooltel mingit muutust toimunud ei ole.

Meile näib, et sellise seisukohaga nõustuda ei saa. Kui antud näite kohaselt üürileandja ei oleks maja ära müünud ning temast

endast eluruumide kasutamise lepingu sõlmimise ajal koosnev üheisikuline perekond oleks viie aasta möödumisel muutunud viieliikmeliseks, oleks tema kui lepingu poole elamu- ja perekondlikud tingimused vaieldamatult loetud muutunuks. Kui aga uue omaniku elamu- ja perekondlikud tingimused on teistsugused kui endisel omanikul (uus omanik asendab ju endist lepingupoole), kuidas siis saab tema kui lepingupoole elamu- ja perekondlikke tingimusi lugeda mittemuutunuks? Ei ole ju tähtis, missugusel viisil omaniku kui lepingupoole elamu- ja perekondlikud tingimused muutusid, kas sellega, et endise omaniku enda perekond suurenes või et tema asemele astus seaduses lubatud korras teine isik, kelle elamu- või perekondlikud tingimused olid võrreldes temaga teistsugused.

Tulevases seadusandluses oleks õige üldse loobuda elamu- või perekondlike tingimuste, samuti ka elamispinna tõelise vajalikkuse seostamisest eluruumide kasutamise lepingu uuendamisega. Samuti tuleks uuest «Eesti NSV tsiviilkoodeksist» välja jätta NSV Liidu Ülemkohtu Pleenumi 12. detsembri 1940. a. määruse p. 10 lg. 3 sätte lühiajaliste lepingute kohta.

Meie arvates piisaks, kui uues elamuseadusandluses oleks kaks eluruumide kasutamise lepingu uuendamisest keeldumise alust: süstemaatiline lepingujärgsete kohustuste mittetäitmine üürniku poolt ja omaniku soov kasutada elamispinda isiklikult.

Kui isegi riikliku elamufondi korral võib üürileandja real juhtudel keelduda eluruumide kasutamise lepingu uuendamisest, olgugi et üürnik täitis kõik lepingujärgsed kohustused ja suhtus heaperemehelikult tema kasutusse antud eluruumide korrashoiusse, kui üürileandja soovib kasutada elamispinda ise (näiteks eluruumide edaspidine kasutamine TK otsuse alusel muuks otstarbeks, elamute lammutamine jne.), siis tuleb lubada ka individuaal elamu omanikul keelduda eluruumide kasutamise lepingu uuendamisest, kui ta kavatseb seni väljaüritud elamispinda kasutada ise.

Kui riikliku elamufondi majadest neil juhtudel mitteuuendamise tõttu väljatõstmine toimub teise elamispinna vastuandmisega hageja poolt<sup>18</sup>, siis sellist kohustust isikliku omandiõiguse alusel kuuluva maja omanikule panna ei saa, sest tal teist vaba elamispinda käsutada ei ole. See põhimõte tuleks säilitada ka uues elamuseadusandluses.

Tulevases «Eesti NSV tsiviilkoodeksis» tuleks formuleerida eluruumide kasutamise lepingu uuendamine kodanikele isikliku omandiõiguse alusel kuuluvates majades järgmiselt: «Üürnikul kodanikule isikliku omandiõiguse alusel kuulavas majas on õigus eluruumide kasutamise lepingu tähtaja möödumisel uuendada leping uueks tähtajaks. Seda õigust võib omanik vaidlustada kohtus, kui üürnik jätab lepingujärgsed kohustused süstemaatili-

<sup>18</sup> С. И. Аскназий, И. Л. Брауде, А. И. Пергамент, viidatud teos, lk. 131, 177.

selt täitmata või kui omanik vajab pinda isiklikuks kasutamiseks koos oma perekonnaliikmetega.»

6. Viimastel aastatel on pööratud suurt tähelepanu riikliku elamufondi, eriti aga kohalike nõukogude elamufondi kapitaalremondile. See paistab juba väliselt silma igas linnas, igas asulas. Selle kõrval ei tohi unustada, et kohustused siseremondi alal lasuvad üürnikul. On viimane aeg, toetudes juba üle 20 aasta tagasi kehtestatud õigusnormile, riikliku elamufondi täiusliku säilitamise ja heakorrastamise huvides nõuda ka üürnikelt nende poolsete kohustuste täitmist. Meie arvates tuleks majavalitsejatel ühiskondliku aktiivi kaasabil mõnede NSV Liidu linnade (Sverdlovsk jt.) kogemuste eeskujul teha üürniku juuresolekul kord aastas, samuti ka eluruumide kasutamise lepingu tähtaja lõppemisel, korteri ülevaatus ja lepinguliste kohustuste täitmise kontroll. Kui ilmneb lepinguliste kohustuste täitmata jätmine, ükskõik kas majavalitseja või üürniku poolt, koostatakse selle kohta vastav akt. Aktis märgitakse ära tööde loetelu ja tööde teostamise tähtjad. Akt on üheks tõendiks, kui tekib kohtulik vaidlus seoses lepingu uuendamisega.

Õigesti märgivad V. S. Tadevosjan<sup>19</sup> ja M. Netšetski<sup>20</sup>, et selline kord tõstab tunduvalt lepingu osatähtsust. Üürnikud hakkavad hoolikamalt suhtuma lepingujärgsete kohustuste täitmisse ja nõudma ka majavalitsejatel suuremat tähelepanu elamumajanduse korrashoiule, kui nad teavad, et lepingu tähtaja möödumisel võidakse nendega eluruumide kasutamise leping lõpetada lepingujärgsete kohustuste mittetäitmise ja nende kasutusse antud ruumidesse mitteheaperemeheliku suhtumise pärast. Kindlasti pikendatakse sellega elamute ekspluateerimise iga ja vähendatakse kapitaalremondiks vajalikke summasid.

7. Lõpuks puudutame küsimust: kas eluruumide kasutamise leping kuulub alati uuendamisele täies ulatuses? Lepingu tähtaja möödumise ajaks võib üürniku perekonnaliikmete arv mitmesugustel põhjustel olla vähenenud. Korteri võivad esineda elamispinna ülejäägina omaette eraldatud tuba või toad. V. S. Tadevosjan kirjutab: «... lepingu tähtaja pikendamine (pro — uuendamine — E. L.) toimub ainult nende üürnike suhtes, kes täitsid täielikult kõik oma kohustused lepingu järgi ja kui ei ole muutunud eluruumide kasutamise endised tingimused. Vastasel juhul leping kaotab oma jõu ja üürnik on kohustatud vabastama ruumi või sõlmima uue lepingu, arvestades elamukasutuse muutunud tingimusi.»<sup>21</sup> Sellise seisukohaga tuleb täielikult nõustuda. Järelikult, kui üürnikul on lepingu uuendamise ajal elamispinna ülejääke omaette eraldatud toana või tubadena, võib majavalit-

<sup>19</sup> В. С. Тадевосян, viidatud teos, lk. 50.

<sup>20</sup> М. Нечецкий, viidatud teos, lk. 34.

<sup>21</sup> В. С. Тадевосян, viidatud teos, lk. 50.

sus keelduda lepingu uuendamisest selle elamispinna osas.<sup>22</sup> Mitte mingisugust hoiatamist enam tarvis ei ole, sest NSVL KTK ja RKN-i 17. oktoobri 1937. a. määruse § 27 ei luba üürileandjal muuta lepingu tingimusi ainult üürilepingu kehtivuse ajal.<sup>23</sup> Muidugi, see on ainult majavalitsuse õigus, mitte aga kohustus, sest arvesse võttes konkreetset olukorda, võib ta lepingu uuendada ka kogu pinna kohta, hoolimata elamispinna ülejäägina omaette eraldatud toa olemasolust.

Äravõetud pind läheb elamutevalitsuse käsutusse ja sellele majutatakse tema suva kohaselt.

Kuidas toimida aga siis, kui omaette eraldatud toas, mille pind on põhiüürnikule elamispinna ülejäägiks, elab allüürnik? Ka sellele küsimusele annab vastuse 16. juuli 1939. a. NSV Liidu Ülemkohtu Pleenumi määrus.<sup>24</sup> Ka siis on elamuorganitel õigus keelduda eluruumide kasutamise lepingu uuendamisest põhiüürnikuga selle pinna osas. Kui äravõetud omaette eraldatud toas elab endise üürniku allüürnik, võib elamutevalitsus väljastada allüürnikule tema taotlusel orderi ja sõlmida temaga iseseisva eluruumide kasutamise lepingu. Kui aga elamutevalitsus orderit ei väljasta, on allüürnik kohustatud vabastama tema kasutuses oleva elamispinna nendelsamadel alustel, kui põhiüürnik lahkub korterist.

Ülaltoodud Pleenumi määrukses märgitakse: «Elamuorganitel on õigus keelduda lepingu pikendamisest (pro uuendamisest — E. L.) elamispinna ülejäägi kohta, kui see moodustab omaette eraldatud toa. Sellest aga ei järeldu, et kui lepingu sõlmimise momendiks tehaks kindlaks eluruumide andmine allkasutusse, nagu oleks siis elamuorganitel õigus keelduda lepingu sõlmimisest isegi temal (põhiüürnikul — E. L.) normi järgi (elamispinna — E. L.) ülejäägi puudumisel.» Järelikult, kui omaette eraldatud toas elab allüürnik ja selle toa pind ei ole põhiüürnikule elamispinna ülejäägiks, on elamuorganid kohustatud uuendama lepingu põhiüürnikuga täies ulatuses. Pleenumi määrukses põhistatakse seda sellega, et 1) tüüplepingu järgi on põhiüürnikul õigus anda tema kasutuses olevat pinda allkasutusse ja 2) et tihti majutatakse allüürnikena põhiüürniku lähedasi sugulasi ja tuttavaid, kes vajavad elamispinna, ja et elamispinna andmine ei tulene mitte soovist saada rahalisi vahendeid üüri näol, vaid tuleneb soovist abistada

<sup>22</sup> Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 16 июля 1939 г. Сборник: Гражданское законодательство СССР и союзных республик, М., 1957, lk. 641—642.

<sup>23</sup> G. Dobrovolski kritiseerib meie arvates täiesti põhjendamatult Moskva linna kohtute ja prokuratuuri õiget seisukohta. G. Dobrovolski arvates võib muuta lepingu tingimusi lepingu kehtivuse ajal (vt. «Социалистическая законность», 1958, nr. 3, lk. 18—19).

<sup>24</sup> Сборник: Гражданское законодательство СССР и союзных республик, lk. 641—642.

«enda ja oma perekonna elamispinna kitsendamise arvel».

Meie ei saa nõustuda V. Zamjatini<sup>27</sup> arvamuslega selles, et NSVL Ülemkohtu Pleenumi määrus 16. juulist 1939. a. ei ole kooskõlas NSVL KTK ja RKN-i 17. oktoobri 1937. a. määrusega ja et seda määrust ei tohi eeskujuks võtta. Kui märgitud pleenumi määrus oleks tühistatud või teda ei oleks soovitav eeskujuks võtta konkreetsete asjade lahendamisel kohtus, siis ei trükitaks teda enam kaasaja ofitsiaalsete seadusandlike materjalide kogumikes. Pealegi viidatakse Pleenumi määruuses otseselt NSVL KTK ja RKN-i 17. oktoobri 1937. a. määrusele.

Kui aga allüürnikult võetakse süstemaatiliselt üüri kõrgemal määral, kui see on seaduses ette nähtud (spekuleerimine elamispinna), võidakse põhiüürnikult omaette eraldatud tuba ära võtta isegi siis, kui see ei ole põhiüürnikule elamispinna ülejäägiks, ka eluruumide kasutamise lepingu kehtivuse ajal.<sup>25</sup> NSVL Ülemkohtu 16. juuli 1939. a. Pleenumi määruse p-s 3 aga rõhutatakse, et «üürniku poolt mittetõise tulu saamise eesmärgil kõrgendatud üüri võtmise fakti kindlakstegemise korral ja üürniku süüdimõistmisel VNFSV KrK § 97 järgi . . . võib elamutevalitsus esitada hagi lepingu tühistamiseks VNFSV TsK § 171 «g» alusel . . .»<sup>26</sup>. Järelikult, üürniku kriminaalkorras süüdimõistmisel elamispinna spekuleerimises kuulus äravõtmisele kogu elamispind ja üürnik kuulus koos tema perekonnaliikmetega väljatõstmisele.

Käesoleval ajal «Eesti NSV kriminaalkoodeks» ei näe otseselt ette põhiüürniku süüdimõistmist elamispinna eest seaduses ettenähtust kõrgema üüri võtmise pärast. See aga ei tähenda, et nüüdsest peale võivad põhiüürnikud spekuleerida elamispinna, saada teiste kodanike arvel mittetõist tulu. Uues «Eesti NSV tsiviilkoodeksis» tuleks ette näha järgmine norm: «Kasutuseleandjal on õigus nõuda kohtu korras eluruumide kasutamise lepingu lõpetamist ja kasutaja väljatõstmist kõigi temaga koos elunevate perekonnaliikmetega ilma väljatõstetutele teise ruumi vastuandmiseta, kui kasutaja süstemaatiliselt kasutab eluruumi mittetõise tulu saamiseks. Kui kasutaja seejuures kasutab mittetõise tulu saamiseks korterist isoleeritud eraldi tuba, kuulub äravõtmisele see tuba, ülejäänud juhtudel — kogu korter.»

Ei saa nõustuda V. S. Tadevosjani<sup>28</sup> ettepanekuga ette näha uues tsiviilseadusandluses võimalus üürniku ümberpaigutamiseks

<sup>25</sup> Vt. NSVL Ülemkohtu Pleenumi 12. detsembri 1940. a. määruse p. 9. NSV Liidu Ülemkohtu Pleenumi kehtivate määruste kogu 1924.—1951. a., Tallinn 1953, lk. 109.

<sup>26</sup> Гражданское законодательство СССР и союзных республик, lk. 641—642; vrd. NSVL Ülemkohtu Pleenumi 12. detsembri 1940. a. määruse p. 8.

<sup>27</sup> В. З а м я т и н, Верховный суд Латвийской ССР нарушает союзный закон. «Социалистическая законность», 1959, № 9, lk. 25.

<sup>28</sup> В. С. Т а д е в о с я н, viidatud teos, lk. 50.

väiksemasse korterisse. Meie arvates tuleks see küsimus jätta üürniku enese otsustada. Suuremat korterit vahetada väiksema vastu saab ta alati. Üürnikule tuleb jätta õigus jääda endisesse korterisse ka siis, kui elamispinna ülejäägina olemasolev omaette eraldatud tuba võetakse temalt ära ja antakse teisele üürnikule iseseisva orderi alusel. Järelikult, kui korteris elamispinna ülejäägina omaette eraldatud tuba üürilepingu uuendamise ajal olemas ei ole, on majavalitsus kohustatud lepingu uuendama.

Tuleb arvesse võtta veel seda, et eluruumide kasutamise leping kohalike nõukogude majades on sõlmitud haldusakti (orderi) alusel ja temaga kooskõlas. Seepärast on vaja enne teistel tingimustel lepingu uuendamist muuta order. Üürniku nõusoleku puudumisel võib orderit aga muuta ainult kohtu korras. Kui kohus leiab, et üürnikule pole tõepoolest perekonnaliikmete vähenemise tõttu enam nii suurt pinda tarvis ja ülejääk moodustab omaette eraldatud toa, vähendab ta orderit omaette eraldatud toa pinna võrra. Pärast seda majavalitsus uuendab lepingu kooskõlas orderiga. On täiesti lubamatu ilma orderi muutmiseta uue lepingu sõlmimine teistel tingimustel. Eluruumide kasutamise lepingu uuendamise instituuti ei saa võrdsustada TsK §-s 129 «g» ettenähtud kohustuste uuendamise institutiduga, sest eluruumide kasutamise lepingu kehtivus sõltub haldusakti (orderi) kehtivusest. Kuigi orderi kehtivus, mille alusel on sõlmitud leping, ei ole piiratud mingi tähtajaga, võib teda seaduses ettenähtud korras ja tingimuste olemasolul muuta ning tühistada. Vastasel korral kaotab eluruumide kasutamise lepingu tähtajalisus reaalse tähenduse.

Küsimuse sellise lahendamise korral ei esineks kohtu ja haldusorganite praktikas enam juhtusid, kus tunnistatakse eluruumide kasutamise lepingu kehtivuse ajal ilma elamutevalitsuse kirjaliku hoiatuseta üürniku enese initsiatiivil omaette eraldatud tuppa majutatud allüürnikke iseseisvaks üürnikeks. Taoline praktika on otseses vastuolus 17. oktoobri 1937. a. NSVL KTK ja RKN-i määruse § 27 mõttega, sest sellega rikutakse põhiüürnikule lepingu kehtivuse ajal seadusega garanteeritud õigusi. Nagu me juba märkisime, võidakse küsimus vajaduse korral lahendada põhiüürnikuga eluruumide kasutamise lepingu uuendamise ajal vastavalt sama määruse §-le 26.

Et käesoleval ajal eluruumide kasutamise lepingu uuendamine teistsugustel tingimustel elamuseadusandluses otseselt reguleeritud ei ole, on need printsiibid vaja sõnaselgelt sisse võtta uude «Eesti NSV tsiviilkoodeksisse». Küsimus on niivõrd tähtis, et selle lahendamiseks seadusest alamal seisvate aktide, samuti ka Ülemkohtu Pleenumi juhustavate sätete olemasolu ei ole küllaldane.

## О ПРОБЛЕМЕ ВОЗОБНОВЛЕНИЯ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Канд. юрид. наук Э. Лаасик

Кафедра гражданского права и процесса

### Резюме

Сохранность и сбережение государственного жилого фонда является обязанностью не только жилищных органов, но и граждан, являющихся пользователями жилых помещений.

1. В соответствии со ст. 24 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. пользование жилыми помещениями во всех домах осуществляется на основании письменного договора. Там же подчеркивается, во-первых, что в договоре точно определяются права и обязанности сторон и, во-вторых, что договоры заключаются на определенный срок, но не свыше пяти лет.

Эти, по нашему мнению, очень важные принципы нашли свое выражение и в новом типовом договоре найма жилых помещений в домах местных Советов, утвержденном распоряжением Совета Министров Эстонской ССР от 7 июля 1958 г. № 982-к.

2. Пункт «б» ст. 26 Постановления ЦИК и СНК от 17 октября 1937 г. предоставляет гражданам, выполняющим все обязанности, указанные в договоре, и добросовестно относящимся к содержанию предоставленного в их пользование жилища, преимущественное право на возобновление договора по истечении срока его действия. Этой же статьей установлено два очень важных положения. Во-первых, договор не возобновляется со всеми нанимателями и, во-вторых, если договор найма жилых помещений не будет возобновлен, он прекращается и наниматель обязан освободить занимаемые жилые помещения. Этот вывод прямо предусмотрен п. 11 типового договора найма жилых помещений: «За неисправное содержание жилого помещения и систематическое невыполнение обязанности по внутриквартирному ремонту съемщику может быть отказано домоуправлением в возобновлении договора по истечении срока его действия, с одновременным выселением в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения». Мнение некоторых авторов, якобы

по действующему законодательству выселение нанимателя в случае невозобновления договора не предусмотрено, нам представляется ошибочным.

3. В практике жилищных органов договоры найма жилых помещений, как правило, заключаются только при вселении на жилплощадь. Однако, по истечении срока действия договора они нередко остаются невозобновленными. По этой причине остаются необнаруженными нарушители обязанностей по договору, и предусмотренные законом санкции остаются без применения. Изучение практики работы жилищных органов показывает, что сроки найма жилых помещений, указанные в договорах, как будто утратили свое значение.

4. Безответственное отношение к заключаемым и возобновляемым договорам найма жилых помещений объясняется, на наш взгляд, разными обстоятельствами.

а) Некоторые цивилисты утверждают, что гражданское правоотношение между домоуправлением и нанимателем возникает с момента выдачи ордера на жилплощадь, а договором найма жилого помещения лишь оформляется уже существующее гражданское правоотношение. На самом же деле это не так. Административно-правовой акт (ордер) является только предпосылкой и основой для возникновения гражданского правоотношения. Гражданское правоотношение по пользованию жилыми помещениями возникает между домоуправлением и нанимателем только с момента подписания договора, а не с момента выдачи ордера на площадь. Если же наниматель вселяется на жилплощадь, указанную в ордере, до заключения письменного договора, то договор найма жилых помещений считается заключенным в устной форме и гражданское правоотношение возникшим с момента вселения. Последующее заключение договора в письменной форме означает облечение устной формы существующего гражданского правоотношения в письменную форму. Поэтому за помещения, указанные в ордере, в промежуток времени с момента выдачи ордера до заключения договора в письменной или устной форме ордерополучатель не несет никакой гражданско-правовой ответственности, так как еще нет гражданского правоотношения между домоуправлением и нанимателем.

б) В практике работы органов управления Эстонской ССР нет еще должного понимания о важности возобновления договора найма жилых помещений после истечения его срока. Вместо того, чтобы обратить внимание на ненормальное положение в деле возобновления договоров, как это было указано в циркуляре Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 1 апреля 1953 г.<sup>1</sup>, Совет Министров Эстонской ССР своим распоряжением от 7 июля 1958 г. внес следующее дополнение в типовый договор найма жилых помещений в домах местных Советов:

---

<sup>1</sup> Жилищные законы, М., 1958, стр. 327.

«При фактическом пользовании по истечении срока договора, при молчаливом согласии домоуправления, договор считается возобновленным на неопределенный срок».

Нам представляется, что включение такого дополнения в типовый договор противоречит смыслу ст. 26 Постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. Автоматическое продление договора найма жилых помещений на неопределенный срок было в свое время предусмотрено для некоторых категорий работников ст. 156 ГК РСФСР, но эта статья была уже отменена 24 июня 1938 года. Включение в типовый договор указанного дополнения противоречит и смыслу ст. 24 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г., предусматривающей заключение договора на определенный срок, но не свыше 5 лет. Нельзя согласиться с тем, что распоряжением Совета Министров союзной республики отменяется всесоюзная норма права.

в) Ссылаясь на судебную практику, создалось мнение, что для применения ст. 26 постановления ЦИК и СНК СССР должны быть налицо обстоятельства, приведенные в ст. 30 этого же постановления. С этим мнением согласиться нельзя.

Совершенно правильно отмечает М. Нечецкий, что «сторонники указанного мнения недоучитывают глубокого смысла, который вложен законодателем в ст. 26 закона».<sup>2</sup>

Правильное толкование ст. ст. 26 и 30 Постановления ЦИК и СНК от 17 октября 1937 г., а также пунктов 11 и 10 типового договора найма жилых помещений убеждают нас в противоположном.

В ст. 26 постановления говорится о тех возможных последствиях, которые непременно наступают после истечения срока договора. Таких возможных последствий два: либо возобновление договора на новый срок, если наниматель выполнил все обязанности по договору и добросовестно относился к содержанию предоставленного в его пользование жилища, либо отказ от возобновления договора на новый срок с одновременным выселением нанимателя в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения, если он указанных обязанностей не выполнил.

В ст. 30 упомянутого постановления говорится о возможных последствиях расторжения договора найма жилых помещений независимо от срока его действия, если налицо обстоятельства, приведенные в этой же статье.

Если в случае отказа от возобновления договора со стороны жилищных органов иск в народном суде на основании ст. 26 указанного постановления может быть предъявлен как наймодателем, так и нанимателем, причем первый требует выселения из-за невозобновления договора, а другой, наоборот, просит при-

---

<sup>2</sup> М. Нечецкий, Очерки советского жилищного права, Саратов, 1958, стр. 33.

нудить жилищные органы к заключению договора, то в случае предъявления иска на основании пунктов «а» или «в» ст. 30 истцом может быть только наймода-тель (жилищные органы). В случае предъявления иска на основании пункта «б» ст. 30 истцом может быть лишь тот, которому сделали невозможным совместное проживание в одной квартире или комнате.

Немыслимо сделать невозможным совместное проживание жилищным органам. Поэтому мы считаем предложение, сделанное в юридической литературе о предоставлении и жилищным органам право на предъявление иска на основании п. «б» ст. 30 необоснованным. Нетрудно также заметить, что содержание ст. 26 постановления значительно шире содержания ст. 30, о чем неоднократно упоминалось в юридической литературе.<sup>3</sup>

Как же поступить в таком случае, когда одновременно на-лицо обстоятельства, дающие основание для расторжения дого-вора найма жилых помещений как на основании ст. 26, так и на основании ст. 30 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октяб-ря 1937 г.? Не применять ли обе статьи одновременно? Следует полностью согласиться с мнением проф. С. И. Аскназия<sup>4</sup> о том, что ст. 26 надлежит применять только тогда, когда полностью отсутствуют обстоятельства, которые, согласно ст. 30 указанного постановления, дают право домоуправлению требовать растор-жения договора и до истечения срока его действия.

5. По действующему законодательству все наниматели, в том числе и наниматели жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, пользуются правом на возобновление договора по истечении срока его действия на новый срок, если они выполнили все обязанности по договору и добросовестно относились к содержанию предоставленного в их пользование жилища. Следовательно, если наниматель в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, не выполнил всех обязанностей по договору и недобросовестно от-носился к содержанию предоставленного в его пользование жи-лища, то собственник дома может отказаться от возобновления договора на новый срок по истечении срока его действия. Кроме того, пункт 10 постановления пленума Верховного суда СССР от 12 декабря 1940 г. существенно ограничивает право нанимателя требовать возобновления договора и в том случае, когда на-ниматель со своей стороны полностью выпол-нил все обязанности по договору. Так, по указанию абз. 3. п. 10 упомянутого постановления у нанимателя вообще отсутствует право требования о возобновлении договора на но-

---

<sup>3</sup> См. С. И. Аскназий, Л. И. Брауде, А. И. Пергамент, Совет-ское жилищное право, М., 1956, стр. 176; М. Нечецкий, Очерки совет-ского жилищного права, Саратов, 1958, стр. 33.

<sup>4</sup> См. С. И. Аскназий, Л. И. Брауде, А. И. Пергамент, Там же, стр. 131.

вый срок, если наниматели были вселены владельцем дома на свою жилую площадь, занимаемую непосредственно самим владельцем дома или членами его семьи, на основании краткосрочных письменных договоров, с обязательством нанимателя освободить жилую площадь по окончании срока договора. Абзац 2 пункта 10 указанного постановления дает право собственнику дома отказаться от возобновления договора, когда с момента заключения договора его жилищные или семейные условия изменились и помещение действительно необходимо для его личного проживания и проживания живущих с ним членов семьи.

Следовательно, статья 26 постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. подлежит применению тогда, когда собственник дома требует выселения нанимателя по истечении срока договора вследствие того, что наниматель не выполнил всех обязанностей по договору и относился недобросовестно к содержанию предоставленного в его пользование жилища. Пункт 10 постановления Пленума Верховного суда СССР от 12 декабря 1940 г. подлежит применению тогда, когда наниматель выполнил все обязанности по договору и относился добросовестно к содержанию предоставленного в его пользование жилища, но собственник откажется от возобновления договора на новый срок, ссылаясь на приведенные в этом пункте обстоятельства.

К сожалению, суды не видят разницы между указанными двумя, совершенно различными фактическими составами дел. При разрешении споров о выселении нанимателей по иску собственника дома они, как правило, ссылаются в обоих случаях на п. 10 постановления Пленума Верховного суда СССР от 12 декабря 1940 г. Более того. Иск собственника может быть удовлетворен только тогда, когда его жилищные или семейные условия в период действия договора изменились. Если такого условия не имеется, не принимается во внимание даже острая нужда собственника в жилье. С такой практикой мы согласиться не можем.

Некоторое разъяснение требует и понятие изменения жилищных или семейных условий наймодателя. Известно, что сам по себе факт перехода права собственности на стороне от наймодателя к другому лицу не создает для нового собственника права на выселение нанимателей, вселившихся в дом до перехода права собственности от одного к другому лицу. Понятно, что договор найма до окончания его срока сохраняет свою силу и для нового собственника. Изменились только наймодатели. Прежний наймодатель передал новому все права и обязанности по договору найма. Собственник дома, как наймодатель, вправе отказаться в возобновлении договора, если его жилищные или семейные условия изменились с момента заключения договора, и если сданное в наем помещение действительно необходимо для

его личного проживания. По мнению народных судов и Верховного суда Эстонской ССР, если в период действия договора найма жилого помещения наймодателя изменились вследствие перехода права собственности на строение от одного лица к другому, жилищные и семейные условия наймодателя измениться не могут.

С такой точкой зрения согласиться нельзя. Если у нового собственника жилищные и семейные условия другие, чем у прежнего, то жилищные и семейные условия у наймодателя следует считать изменившимися во время действия договора найма жилых помещений. Это потому, что жилищное правоотношение, возникшее при прежнем наймодателе, осталось в действии целиком до конца предусмотренного в договоре срока. Тем самым и защищены в равной мере интересы обоих субъектов правоотношения.

De lege ferenda мы предлагаем включить возобновление договора найма жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, в Гражданский кодекс Эстонской ССР в следующей редакции: «Наниматель жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, по истечении срока договора имеет право на возобновление договора на новый срок. Это право может быть оспорено собственником-наймодателем по суду в случае систематического невыполнения нанимателем своих обязанностей по договору или если собственник нуждается в жилой площади для личного проживания совместно с членами его семьи».

6. Мы предлагаем жилищным органам совместно с общественным активом производить не реже одного раза в год проверку выполнения обязанностей, принятых сторонами договора найма жилого помещения. Обнаруженные недостатки должны быть отмечены в акте с указанием сроков их ликвидации. Тем самым мы повысим ответственность сторон за сохранность социалистической собственности и бережное к ней отношение.

7. Мы поддерживаем мнение В. С. Тадевосяна о том, что «в законе необходимо уточнить порядок возобновления договора найма на новый срок, уточнив, что продление срока договора производится только в отношении тех съемщиков, которые полностью выполняли свои обязанности по договору, или в случае, если не изменились прежние условия пользования жилым помещением. В противном случае договор теряет свою силу и съемщик обязан освободить помещение или же заключить новый договор с учетом изменившихся условий найма жилища».<sup>5</sup>

Следовательно, если к моменту возобновления договора в руках нанимателя окажется вследствие изменений жилищных и семейных условий квартира, из которой излишки по норме жилой

---

<sup>5</sup> В. С. Тадевосян, Некоторые вопросы жилищного найма, «Советское государство и право», 1958, № 7, стр. 49—51.

площади составляют изолированную комнату, жилищные органы вправе отказать в возобновлении договора в этой части. Такое право принадлежит наймодателю даже тогда, когда в изолированной комнате, представляющей излишки, проживает поднайматель. Изолированная комната поступит в распоряжение жилищных органов и ордер на эту комнату выдается лицу по его усмотрению. Правила ст. 27 постановления ЦИК и СНК от 17 октября 1937 г. нанимателя в этом случае не защищают. Они охраняют интересы нанимателя на период действия договора.

Из вышеизложенного не следует, что «если к моменту заключения договора будет установлена сдача помещения в поднаем, то жилищные органы вправе отказать от заключения договора со съемщиком даже при отсутствии у него излишков по норме».<sup>6</sup>

Следовательно, если поднайматель пользуется изолированной комнатой, площадь которой не является излишней по норме для нанимателя, и если нет других оснований для отказа в возобновлении договора, жилищные органы обязаны возобновить договор найма жилого помещения с нанимателем на новый срок на прежних условиях.

---

<sup>6</sup> Ст. 2 постановления Пленума Верховного суда СССР от 16 июля 1939 г. — «Гражданское законодательство СССР и союзных республик», Госюриздат, М., 1957, стр. 642.