

ALLÜRNIKE JA AJUTISTE ELANIKE ÕIGUSLIK SEISUND

Van-õpet. L. Lill

Tsiviilõiguse ja -protsessi kateeder

Eluruumi üürniku üheks põhiliseks õiguseks üüritud eluruumi kasutamise kõrval isiklikuks elamiseks on õigus majutada sellesse ruumi ka teisi kodanikke. Teiste kodanike all peetakse eelkõige silmas «Eesti NSV tsiviilkoodeksi»¹ §-s 307 lg. 3 loetletud üürniku perekonnaliikmeid. Nii öeldaksegi TsK §-s 308 lg. 1, et üürnikul on õigus kindlaksmääratud korras majutada tema poolt üüritud eluruumi oma abikaasat, lapsi, vanemaid, teisi sugulasi ning töövõimetusid ülalpeetavaid. Seoses eluruumi majutamisega omandavad need kodanikud võrdselt eluruumi üürnikuga üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused. Kuna aga TsK §-s 307 lg. 3 tehakse vahet perekonnaliikmete vahel, keda loetakse vaieldamatult perekonnaliikmeteks (üürniku abikaasa, tema lapsed ja tema vanemad) ja keda võidakse tunnistada perekonnaliikmeteks, kui nad elavad koos ja neil on ühine majapidamine (teised sugulased ja töövõimetusid ülalpeetavad), kehtestatakse TsK §-s 308 lg. 3 viimaste suhtes järgmine kord: teised sugulased, samuti ka töövõimetusid ülalpeetavad omandavad võrdselt üürniku teiste perekonnaliikmetega õiguse elamispinnale, kui nad tunnistatakse perekonnaliikmeteks (TsK § 307) ja kui majutamise korral nende kodanike, üürniku ja temaga koos elavate perekonnaliikmete vahel ei olnud teistsugust kokkulepet. Kuid perekonnaliikmeteks tunnistamise ja ka teistsuguse kokkuleppe olemasolu korral omandavad need perekonnaliikmed üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused, kannavad solidaarset vastutust sellest lepingust tulenevate kohustuste järgi (kui nad on täisealised), olgugi et nad kasutavad elamispinda ebavõrdses suuruses.

Teiste kodanikena peetakse silmas ka allüürnikke ja ajutisi elanikke, keda üürnik võib TsK §-des 325 ja 328 sätestatud korras majutada tema poolt üüritud eluruumi, teatud juhtudel anda aga kogu eluruumi allüürniku kasutusse.

¹ Edaspidi TsK.

Käesolevas artiklis püütakse analüüsida allüürnike ja ajutiste elanike õiguslikku seisundit ja seoses sellega kohtupraktikas tõusetunud vaieldavaid küsimusi.

* * *

*

1. Kehtiva seaduse järgi on eluruumide allüürile andmine võimalik nii kohalike nõukogude kui ka riiklike, kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide majades, samuti ka kodanikule isikliku omandiõiguse alusel kuuluvates majades. Teenistuslikke eluruumi ei ole lubatud anda allüürile (TsK § 301 lg. 3). Seaduses ei ole aga lahendatud eluruumide allüürile andmise küsimus elamuehituskooperatiivide majades. Teatavasti võib kooperatiivi liige juhataste nõusolekul anda kooperatiivi majas talle antud eluruumi üürile. Sellele üürilepingule kohaldatakse TsK §-de 325 ja 327 sätteid (TsK § 304). Seega ei ole üürnikul elamuehituskooperatiivi majas iseseisvat eluruumi kasutuse õigust ja ta on allüürniku õiguslikus seisundis. Seepärast tuleb asuda seisukohale, et elamuehituskooperatiivi majades ei ole eluruumide allüürile andmine lubatud.

2. Eluruumi allüürile andmiseks on vaja kõigi üürnikuga koos elavate täisealiste perekonnaliikmete kirjalik nõusolek. Samuti peab olema nõusolek nendelt perekonnaliikmetelt, kes on ajutiselt lahkunud, kuid kellele on säilitatud eluruumi kasutamise õigus TsK §-de 312 ja 313 alusel. Selline nõue tuleneb üürniku ja tema perekonnaliikmete võrdsest õigusest nende kasutada olevale eluruumile (TsK § 307 lg. 1).

Kui mõni täisealine perekonnaliige aga keeldub nõusoleku andmisest, ei ole allüürilepingu sõlmimine võimalik. TsK § 325 erinevalt TsK §-dest 318, 332 jt. ei sisalda võimalust vaidlustada sellist perekonnaliikme keeldumist kohtulikus korras.

Allüürilepingu sõlmimiseks peab olema kirjalik nõusolek ka üürile andjalt. Seaduses ei ole fikseeritud, kas ja millistel alustel võib üürile andja keelduda nõusoleku andmisest. Küsimus tuleks lahendada olenevalt sellest, kellele elamu kuulub.

Kohalike nõukogude, samuti ka riiklike, kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide majades on sellise nõusoleku peamiseks mõtteks jälgida kehtestatud elamispinna majutamise normidest kinnipidamist (6 m², välja arvatud üksikud erandid) ²

² Eesti NSV RKN 20. oktoobri 1944. a. määrus nr. 204 «Ajutise elamispinna normide kohta», ENSV T., 1944, nr. 6, art. 58; Eesti NSV Ministrite Nõukogu 24. mai 1962. a. määrus nr. 254 «Elamispinna jaotamise korra parandamise kohta Tallinnas», p. 8, ENSV MKK, 1962, nr. 26, art. 103, Eesti NSV Ministrite Nõukogu 29. aprilli 1963. a. määrus nr. 231 «Elamispinna normi määramise kohta sissekirjutamiseks mõnedes Eesti NSV linnades», ENSV MKK, 1963, nr. 16, art. 69.

Elamispinna normiks nendes majades on kehtestatud iga elaniku kohta 9 m². Kui üürnikul on elamispinda normist rohkem, on ta kohustatud tasuma elamispinna ülejäägi eest kõrgendatud üüri. Allüürniku majutamise oma eluruumi on nendel juhtudel võimalik vältida kõrgendatud üüri tasumist. Kui üürile andjal oleks õigus keelduda allüürilepingu sõlmimiseks nõusoleku andmisest, siis asetaks see üürniku väga ebasoodsasse ja temale majanduslikult kahjulikku olukorda. See ei ole kooskõlas ka ühiskondlike huvidega, sest sel juhtumil jääksid teatud hulga kodanike korterivajadused põhjendamatult rahuldamata. Seetõttu tuleb asuda seisukohale, et kui allüürniku majutamise tagajärjel ei osutu iga elaniku kohta tuleva elamispinna suurus kehtestatud majutamishormist väiksemaks, ei või üürile andja üldreeglina keelduda vastava nõusoleku andmisest. Keeldumise puhul võib üürnik seda vaidlustada kohtulikus korras.

Teisiti tuleks lahendada nõusoleku andmise küsimus kodanikele kuuluvates majades. Nendes majades ei pea eluruumi kasutav üürnik tasuma kolmekordset üüri ja järelikult ei ole üürnikul sel motiivil mingit vajadust osa eluruumi allüürile andmiseks. Seadus on ise teinud nende majade omanike suhtes terve rea erandeid, mis suurendavad majaomaniku kui üürile andja õigusi võrreldes üürile andjate õigustega kohalike nõukogude, riiklike, kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide elumufondi majades. Seepärast tuleb asuda seisukohale, et kodanikele kuuluvates majades võib majaomanik otsustada omal äranägemisel vastava nõusoleku andmise küsimuse. Keeldumise korral ei ole võimalik seda vaidlustada kohtulikus korras. Selline seisukoht tuleneb ka TsK §-de 95 ja 303 sisust.

Kuigi kohalike nõukogude, riiklike, kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide majades ei või üürile andja üldreeglina keelduda nõusoleku andmisest allüürilepingu sõlmimiseks, tuleks lubada ka siin mõningaid erandeid. Nii võiks üürile andjal lubada keelduda nõusoleku andmisest allüürniku majutamiseks, kui on algatatud kohtulik vaidlus üürilepingu lõpetamiseks seaduses ettenähtud alustel (TsK § 338 jt.), samuti ka juhtumitel, kui üürnik kasutab eluruumi allüürile andmist mittetõise tulu saamise eesmärgil.

Mõningatel juhtumitel ei ole eluruumi allüürile andmine võimalik muudel põhjustel. Nii on näiteks üürniku sõjaväkke aega teenima kutsumise korral, kui tema eluruumis ei ela tema perekonnaliikmeid, üürile andjal õigus pärast 3 kuu möödumist, arvates sõjaväeteenistusse kutsumise päevast, anda see ruum üürniku sõjaväeteenistuses oleku ajaks üürilepingu alusel teistele kodanikele (TsK §315 lg. 1). Sel korral on eluruumi majutamise õigus üürile andjal endal ja seega üürnikul puudub õigus selleks ajaks eluruumi allüürile andmiseks. Kehtivas seadusandluses on aga

selles küsimuses oluline puudus. Nimelt võib üürile andja TsK § 315 lg. 1 korras majutatava isiku valida omal äranägemisel ilma üürniku seisukohta küsimata ja arvestamata. Samal ajal ei ole arvestatud aga seda, et üürnikul säilib selle eluruumi kasutamise õigus (TsK § 312 lg. 3) Sageli jääb sellesse eluruumi ka üürniku mitmesugune vara, mis tuleb alles hoida kuni üürniku tagasitulekuni. Seoses vara hoidmisega on praktikas esinenud mitmesuguseid arusaamatusi. Seepärast vajab TsK § 315 lg. 1 täiendamist selliselt, et üürile andja oleks kohustatud arvestama ka senise üürniku seisukohta uue elaniku valiku suhtes.

Samuti ei anna seadus vastust, kuidas lahendada küsimus sel juhtumil, kui sõjaväkke aega teenima kutsutud kodaniku eluruumis elab allüürnik juba varem sõlmitud allüürilepingu alusel.

Kui lähtuda TsK § 315 lg. 1 redaktsioonist, siis järeldub, et peale üürniku perekonnaliikmete ei ole teistel isikutel õigust jääda üürniku elamispiinnale selleks ajaks. Samal ajal ei ole ka üürile andjal õiguslikku alust nõuda allüürilepingu lõpetamist ja allüürnike väljatõstmist, kuna üürnik ei ole kaotanud õigust sellele eluruumile. Arvestada tuleb ka seda, et üürnik on sõjaväeteenistuses olemise ajal vabastatud üürilepingujärgsete kohustuste täitmisest (TsK § 314) ja üürile andja ei saa sel perioodil temalt üüri. Seega tuleb küsimus tingimata lahendada selliselt, et üürile andjal oleks võimalik eluruumi kasutajalt nõuda üüri tasumist. Sellest järeldub, et allüürilepingu alusel ei ole eluruumi kasutamine enam võimalik. Kui senine allüürnik hakkab üüri tasuma vahetult üürile andjale, siis tekib nende vahel juba üürileping. Sellisele allüürnikule peab aga kuuluma eesõigus tähtajalise üürilepingu sõlmimiseks tema kasutada olevale eluruumile. Teiste perekonnaliikmete puudumisel jääb selle isiku hoiule ka sõjaväelase vara ja seepärast on sellise lahenduse juures silmas peetud ka senise üürniku huve ja soovi jätta oma eluruumi just antud isik.

Ülaltoodut arvestades vajaks TsK § 315 lg. 1 täiendamist ka sättega, et kui üürniku lahkumise korral sõjaväeteenistusse on jäänud eluruumi allüürnikud, on nendel õigus üürniku sõjaväeteenistuses olemise ajal eluruumi kasutada üürile andjaga sõlmitava tähtajalise üürilepingu alusel.

Analoogiliselt TsK § 315 lg. 1 on üürile andjal õigus ka TsK § 312 lg. 3 p. 4 ettenähtud alustel säilitatavat eluruumi üürile anda teistele kodanikele tähtajaks, mil saabuvad lapsed riiklikest lasteasutustest, sugulaste või hooldajate juurest (TsK § 315 lg. 3). Ka nendel kordadel ei ole eluruumi allüürile andmine lubatud. Seaduses on otseselt väljendatud, et elanike majutamise õigus kuulub üürile andjale. Kui seda eluruumi kasutavad allüürnikud juba varem sõlmitud allüürilepingu alusel, siis peaks ka nendel olema eesõigus üürilepingu sõlmimisel.

3. Allüürilepingu esemeks võib olla kas osa üürniku kasutatavast eluruumist (korterist) või üürniku ja kõikide tema perekonnaliikmete ajutise lahkumise korral ka kogu eluruum (TsK § 325)

Tõusetub küsimus — kas allüürilepingu esemeks võib olla ka elamispinna ülejäägiks olev omaette isoleeritud tuba?

Kui eluruumi üürnikul kohalike nõukogude, riiklike, kooperaatiivsete või ühiskondlike organisatsioonide majas tekkis elamispinna ülejääk eraldi oleva isoleeritud toa näol, siis on selle toa üürnikult äravõtmine lubatud kohtulikus korras ainult juhul, kui üürnik ise ei asusta vabanenud ruumi kolme kuu jooksul pärast elamuorgani kirjalikku hoiatust (TsK § 320 lg. 4). TsK § 321 lg. I järgi on isikul, keda üürnik on asustanud temal omaette isoleeritud toana tekkinud elamispinna ülejäägile kolme kuu jooksul pärast elamuorganite kirjalikku hoiatust, iseseisev õigus asustamise momendist sellele toale ja temaga sõlmitakse eluruumi üürileping. Sama paragrahvi teise lõigu järgi ei rakendata seda reeglit ajutiste elanike ja allüürnike suhtes.

Järelikult: kui üürnik asustas kolme kuu jooksul pärast hoiatuse saamist selle toa ja võttis sellesse elaniku, siis oleneb üürnikust endast, kas ta soovib sellest toast loobuda või mitte. Kui üürnik ei soovi sellest toast loobuda, siis sõlmib ta sinna majutatud kodanikuga allüürilepingu või eluruumi ajutise kasutamise lepingu, kui see kodanik ei kuulu TsK §-des 307 ja 308 märgitud kodanike hulka. Ainult üürniku kirjalikult väljendatud tahteavalduse korral loobuda selle toa edaspidisest kasutamisest võib kohaliku nõukogu täitevkomitee anda orderi sellesse tuppa üürniku poolt majutatud kodanikule ja majavalitsus sõlmida temaga iseseisva üürilepingu.³

4. Allüürilepingu sisuks on poolte vastastikused õigused ja kohustused. Kui senise ühe perekonna asemel hakkavad sama korterit kasutama kaks perekonda, siis on väga oluline, et korteri kasutuse tingimused oleksid täpselt kindlaks määratud. On võimalik, et allüürnik kasutab ainult elamispinna, kas tuba või osa sellest, ega kasuta kööki ja abiruumi, kuure, keldrit jne. Poolte kokkuleppel võib allüürnik kasutada aga kõiki ruume võrdselt üürnikuga. Vaidluse korral tuleb küsimus lahendada vastavalt poolte vahel sõlmitud allüürilepingu tingimustele. Kui leping aga ei sisalda kokkuleppe vajalikke üksikasju, siis tuleb lähtuda sellest, et abi- ja kõrvalruumide kasutamisel on allüürnikul üürnikuga võrdne õigus.

Kuigi seadusega on lubatud nii kirjalik kui ka suuline allüüri-

³ Э. Я. Л а с и к. О некоторых проблемах договора найма жилого помещения по Основам гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик. — Tartu Riikliku Ülikooli Toimetised. Oigusteaduslikke töid, II, 1962, lk. 51.

lepingu vorm, tuleb rõhutada just kirjaliku allüürilepingu suurt tähtsust, kuna ainult sel juhul saavad olla fikseeritud poolte üksik-asjalised õigused ja kohustused korteri kasutamisel.

Allüürileping võib olla sõlmitud kas kindlaks tähtajaks või tähtaega näitamata. Viimasel juhul on tegemist tähtajatu allüürilepinguga. Tähtajalise allüürilepingu korral on vaja silmas pidada, et selle tähtaeg ei saa olla pikem kui üürilepingu enda tähtaeg.

Kõigil eespooli käsitletud juhtudel jääb lepingu järgi üürile andja ees vastutajaks üürnik. Vastupidist tingimust ei saa allüürilepingusse võtta. Vaatamata sellele, kui kaua allüürnik elab antud korteris, ei teki tal sellele iseseisva kasutamise õigust.⁴ Tema õigus eluruumi kasutamiseks tuleneb üürniku vastavast õigusest üürilepingu järgi. Allüürnikul ei ole õigust lepingu kehtivuse ajal ilma üürniku nõusolekuta võtta enda juurde elama oma perekonnaliikmeid.

Allüürnikul ei ole üürile andjaga mingeid õiguslikke suhteid. Seepärast ei saa nimetada allüürnikuks isikut, kelle üürile andja on paigutanud üürniku eluruumi viimase lahkumise korral tegevteenistusse Nõukogude armees TsK § 315 lg. I alusel. Need isikud ei ole õiguslikes suhetes mitte üürnikuga, vaid üürile andjaga ja seega ei saa tegemist olla allüürilepinguga.⁵

5. Allüürilepingu lõpetamine sõltub lepingu iseloomust. Tähtajalise lepingu korral ei ole allüürnikul õigust nõuda lepingu uuendamist ja ta kuulub üürniku nõudel väljatõstmisele kohtu korras ilma temale teise eluruumi vastuandmiseta.

Tähtajatu allüürilepingu korral on üürnik kohustatud allüürnikule lepingu lõpetamisest 3 kuud ette teatama (TsK § 327). Seadus ei nõua allüürilepingu lõpetamiseks mingeid motiive.

Juriidilises kirjanduses on avaldatud arvamust, et üürnikul ei ole lubatud nõuda allüürilepingu lõpetamist motiivil, et allüürnik keeldub tasumast seaduses ettenähtust kõrgemat üüri.⁶ Seda seisukohta tuleb pidada õigeaks, kuna vastasel korral antakse üürnikule võimalus kasutada eluruumi allüürimist mittetõise tulu saamiseks.

Viimase aja kohtupraktika allüürilepingute lõpetamises ja allüürnike väljatõstmises on põhiliselt kooskõlas TsK § 327 eeskirjadega, kuid üksikutel juhtumitel esineb ka vaieldavaid seisukohti.

Nii näiteks jäeti Eesti NSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukolleegiumi 29. VII 1966. a. määrusega muutmata Tallinna Linna Mererajooni Rahvakohtu 7. VII 1966. a. otsus, millega Johannes

⁴ А. М. Фельдман. Права и обязанности нанимателя жилого помещения. Киев, 1966, lk. 49.

⁵ С. Левенсон. Советская юстиция, 1965, № 4, lk. 17.

⁶ В. Ф. Чигир. Советское жилищное право. Минск, 1962, lk. 61.

ja Ludmilla Elmanni hagi Tatjana Katsanovskaja vastu elamis-
pinnalt väljatõstmises oli jäetud rahuldamata.

Katsanovskaja elas Ellmannide korteris tähtajatu allüürilepingu alusel ja hagejad olid kostjale lepingu lõpetamisest kolm kuu ette teatanud. Hagi oli esitatud viie ja poole kuu möödumisel arvates etteteatamisest.

Rahvakohus põhjendas otsust hagi rahuldamata jätmise kohta sellega, et pärast kolme kuu möödumist allüürilepingu lõpetamise teatamisest uuendasid pooled vaikival kokkuleppel allüürilepingu.

ENSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukolleegiumi määruses märgitakse, et kohtuotsus on kooskõlas TsK §-de 327 lg. 2 ning 283 lg. 1 eeskirjadega, sest pärast kolme kuu möödumist allüürilepingu ülesütlemisest kasutas Katsanovskaja eluruumi edasi, ja juba see, et hagi esitati rohkem kui kahe kuu möödumisel sellest tähtajast, tõendab allüürilepingu uuendamist määramatuks tähtajaks.⁷

Antud hagi asja sellise lahendamisega ei saa nõustuda. Seisukoht, nagu oleks võimalik allüürilepingu uuendamine vaikival kokkuleppel sel põhjusel, et kostja kasutas eluruumi edasi paari kuu kestel pärast etteteatamise tähtaja möödumist, ei tulene seadusest. Kui üürnik ei ole avaldanud otsust soovi uue allüürilepingu sõlmimiseks, siis mingitel teistel asjaoludel lepingu uuendamine ei ole võimalik. See on üks allüürilepingu erinevusi üüri-
lepingust. Samuti ei ole allüürilepingule kohaldatavad TsK § 283 lg. 1 sätted tähtajalise vara üürilepingu uuendamise kohta faktilise kasutamise puhul, sest seda paragrahvi ei saa kohaldada elamuõiguslikule suhtele (TsK § 299 ei sisalda viidet §-le 283). Peale selle ei ole seadusega sätestatud, millise ajavahemiku jooksul tuleb esitada hagi allüürniku väljatõstmiseks pärast etteteatamise tähtaja möödumist.

TsK § 327 lg. 3 näeb ette ka allüürilepingu ennetähtaegse lõpetamise võimaluse TsK § 338 lg. 1 sätestatud alustel.

Kui allüürnik või tema perekonnaliikmed süstemaatiliselt lõhuvad või rikuvad eluruumi, või sotsialistliku ühiselu reeglite süstemaatilise rikkumisega teevad võimatuks teiste elamise koos nendega ühes korteris või ühes majas, kuid hoiatus ja ühiskondliku mõjutamise vahendid on osutunud tagajärjetuks, tõstetakse süüdlased üürniku või huvitatud isiku nõudmisel välja, vaatamata lepingu tähtajale. Tähtajatu allüürilepingu neil põhjustel lõpetamise korral TsK §-s 327 märgitud etteteatamist ei nõuta.

Tundub, et allüürilepingu ennetähtaegse lõpetamise piiramine ainult TsK § 338 lg. 1 alustel ei ole põhjendatud. TsK § 338 lg. 2

⁷ Eesti NSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukolleegiumi tsiviilasi nr. 984, 1966; Eesti NSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukolleegiumi tsiviilasi nr. 249/II, 1966.

sisaldab veel 3 lepingu ennetähtaegse lõpetamise alust ja neid aluseid oleks õige kohaldada ka allüürilepingu suhtes.

Seega tuleks TsK § 327 lg. 3 viide lõikele 1 ära jätta.

Eluruumi üürilepingu lõppemisega lõpeb üheaegselt ka allüürileping, ja allüürnik, kui ta keeldub eluruumi vabastamast, kuulub väljatõstmisele kohtu korras ilma teise eluruumi vastuandmiseta (TsK § 329)

Pärast üürilepingu lõppemist sõltub allüürniku edaspidine õigus kasutatavale eluruumile täielikult üürile andjast. Viimane võib jätta sellesse eluruumi endise allüürniku ja sõlmida temaga üürilepingu. Sel juhtumil asub allüürnik üürniku õiguslikku seisundisse. Praktikask selliselt sageli toimitaksegi. Kui aga üürile andja keeldub senise allüürnikuga üürilepingu sõlmimisest, siis peab allüürnik eluruumi vabastama. Selliste hagide läbivaatamisel kohtus on vaja kindlaks teha ainult seda, kas kostja tööpoolest kasutas eluruumi allüürilepingu alusel või on ta eluruumi iseseisvate õigustega kasutaja. Sageli esineb kohtupraktikas vaidlusi just selles küsimuses. Nii näiteks esitas H. Reili hagi V Ernitsa vastu eluruumist väljatõstmiseks sel alusel, et kod. Reilile kuulavas elamus kasutas eluruumi üürilepingu alusel M. Solvak, kes oli eluruumi võtnud allüürnikuna Ernitsa. Üürileping lõppes Solvaku surmaga. Kuna Reili ei olnud nõus Ernitsaga üürilepingut sõlmima, siis taotleti viimase väljatõstmist.

Tartu Linna Rahvakohtu otsusega⁸ jäeti hagi rahuldamata motiivil, et Ernits ei kasutanud eluruumi mitte allüürilepingu alusel, vaid oli koos Solvakuga iseseisva õigusega kaasüürnik, olles asunud korterisse kokkuleppel majaomanikuga ja tasus ka viimasele üüri.

Samal ajal aga rahuldati Tartu Linna Rahvakohtu 29. nov. 1965. a. otsusega⁹ Tartu Linna TSN Täitevkomitee Elamute Valitsuse hagi E. Kikase vastu eluruumist väljatõstmises motiivil, et Kikas kasutas eluruumi allüürilepingu alusel, mis lõppes seoses üürniku surmaga. ENSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukollegium oma määrusega samas asjas, millega jäeti rahvakohtu otsus muutmata, märgib, et vastavalt TsK § 329 sätetele on hagejal õigus taotleda kostja väljatõstmist ilma teise eluruumi vastuandmiseta, kuna Tartu linna TSN Täitevkomitee ei ole seda eluruumi kostjale andnud TsK §-s 300 ettenähtud korras.¹⁰

Allüürilepingu piiritlemisel üürilepingust tekib mõningaid raskusi just kodanikele kuuluvate majade osas. Seal puudub sageli kirjalik üürileping ja selle olemasolu tunnistamiseks piisab vaid üüri võtmise faktist. Kohalike nõukogude, riiklike, koopera-

⁸ Tartu Linna Rahvakohtu tsiviilasi nr. 2 — 1260, 1965.

⁹ Tartu Linna Rahvakohtu tsiviilasi nr. 2 — 1365, 1965.

¹⁰ Eesti NSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukollegiumi tsiviilasi nr. 1570/II, 1965.

tiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide majades antakse eluruumi kodanikule ainult seaduses ettenähtud korras ja vormistatakse orderiga, mille alusel sõlmitakse kirjalik üürileping.

6. Praktik as esineb ka juhtumeid, kus üürilepingu lõppemisel seoses üürniku surmaga jääb eluruumi kaks allüürnikku ja üürile andja on nõus ainult ühega neist sõlmima üürilepingu mõlemate kasutuses oleva eluruumi kohta. Milliseks kujuneb sellisel juhtumil teise allüürniku seisund? Eeltoodust järeldub, et kui üürile andja ei ole nõus temaga üürilepingut sõlmima, siis peab ta eluruumi vabastama. Kui aga isik, kellega sõlmitakse antud eluruumi kohta uus üürileping, on nõus jätkma senise allüürniku oma elamispiinnale ja sõlmima temaga allüürilepingu, siis jätkab allüürnik elamispiinna kasutamist vastavalt uuele allüürilepingule. Selline lahendus on võimalik ainult sel juhtumil, kui mõlemad pooled on nõus uue allüürilepingu sõlmimisega. Kui aga üks pooltest ei nõustu, siis ei ole ka võimalik nimetatud eluruumi kohta üürilepingu sõlmimine enne, kui senine allüürnik on lahkunud.

Kohtupraktikas esineb üksikuid juhtumeid, kus on asunud teist-sugusele seisukohale. Nii oli see ka Vilma Mürsepa hagi Ilve Paloveri vastu korterisse tagasitõstmises.¹¹

Hagiasja materjalidest nähtub, et kod. Rossi kasutas üürilepingu alusel 18,1 m² suurust kööktuba. Kortoris elasid Ilve Palover Rossi hooldajana ja Vilma Mürsepp Rossi allüürnikuna. Rossi suri 1964. a. ja Tartu Linna TSN Täitevkomitee andis 5. veebr. 1965. a. korteri kasutamiseks Ilve Paloverile. Viimane andis nõusoleku ka Vilma Mürsepa korterisse jätmiseks allüürnikuna.

Hiljem aga teatas Palover Mürseपालe, et ta lõpetab allüürilepingu ega võimalda Mürseपाल korteri kasutamist. Mürseपाल esitas hagi korterisse tagasitõstmises ja Palover vastuhagi allüürniku väljatõstmises.

ENSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukolleegiumi määru ses on selles asjas märgitud: «Ilve Paloveri poolt 5. II 1965. a. Tartu linna TSN Täitevkomiteele antud avaldus selles, et ta on nõus jätkma korterisse Vilma Mürsepa allüürnikuna, tõendab, et hageja Mürseपाल ja kostja Paloveri vahel oli sõlmitud allüürileping.» See väide ei saa olla õige kas või ainult sel põhjusel, et ainult ühe poole avalduse põhjal ei saa tekkida kahepoolne leping.

Ülaltoodu põhjal tuleb asuda seisukohale, et kui üürile andja üürniku lahkumisel ei pea võimalikuks seniste allüürnikega üürilepingu sõlmimist, tuleb tal eelkõige nõuda kohtu kaudu seniste allüürnike väljatõstmist ja alles pärast seda väljastada order tulevasele üürnikule. Ainult sel juhtumil, kui tulevane üürnik,

¹¹ Eesti NSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukolleegiumi tsiviilasi nr. 249/II, 1966.

kellele kavatsetakse väljastada order, ja endine allüürnik on mõlemad avaldanud soovi uue allüürilepingu sõlmimiseks, võiks jätta allüürniku välja tõstmata.

Selline seisukoht ei ole vastuolus ka üldise printsiibiga, et orderit võib väljastada ainult vabale elamispinnale.

7 Milliseks kujuneb allüürnike õiguslik seisund korterite vahetuse korral?

TsK § 330 alusel on üürnikul õigus vahetada kasutatavat eluruumi teise üürniku poolt kasutatava eluruumi vastu koos üürilepingujärgsete õiguste ja kohustuste vastastikuse üleandmisega.

Eluruumi vahetamiseks on nõutav kirjalik nõusolek üürnikuga koos elavatelt perekonnaliikmetelt, sealhulgas ka ajutiselt äraolijatelt, kellele säilitatakse õigus elamispinnale (TsK § 330 lg. 3).

Järelikult ei ole allüürnike seisukoht vahetamise kohta üldse oluline ja nendelt vahetamiseks mingit nõusolekut ei ole tarvis. Selline seisukoht tuleneb otseselt allüürnike üldisest õiguslikust seisundist.

Kui üürnikud saavutavad korterite vahetamise korral omavahel ja nende elamispinnal elunevate allüürnikkudega kokkuleppe kas nende jätmise kohta senisele elamispinnale või nende kaasavõtmiseks uude korterisse, siis ei teki mingit erilist probleemi. Vahetuse korras eluruumi asunud üürnik sõlmib endise üürniku allüürnikuga uue allüürilepingu kas endistel või utel tingimustel. Kui aga üürnik sellist lepingut sõlmida ei soovi, võib ta nõuda selle allüürniku väljatõstmist TsK § 329 alusel. Hagi võib esitada otsekohe pärast vahetamist. Mingisugust etteteatamist ei nõuta, sest allüürileping on lõppenud endise üürniku lahkumise momendist.¹² Samal ajal tuleb aga rõhutada, et üürnikul ei ole tähtajatu allüürilepingu puhul õigust nõuda allüürniku kohest väljatõstmist eelseisva vahetuse motiivil. Ikkagi peab ta allüürnikule teatama allüürilepingu lõpetamisest 3 kuud ette. Kui allüürnik eluruumi ei vabasta, siis ei toimu tema väljatõstmine mitte eelseisva vahetuse tõttu, vaid üldistel alustel, kus allüürilepingu lõpetamise motiivide teatamine kohtule ei ole kohustuslik.

8. Allüürnike väljatõstmise hagiastjade arutamisel esitab kostja vahel ka selliseid vastuväiteid, et ta kasutas eluruumi mitte allüürnikuna, vaid üürniku perekonnaliikmena. Nendel juhtumitel peab kohus tuvastama, kas kostja isikus on tegemist TsK §-des 307 ja 308 märgitud perekonnaliikmega või mitte.

Sageli püüab kostja nendes asjades oma õigust eluruumi kasutamisele pärast üürniku surma põhjendada sellega, et ta oli üürniku ülalpidajaks. Sellistel väidetest ei ole õiguslikku tähtsust, kuna isegi ülalpidamise fakti esinemine ei anna kostjale mingeid

¹² Eluruumide vahetamise korra põhimäärus, kinnitatud Eesti NSV Ministrite Nõukogu 23. novembri 1965. a. määrusega nr. 514, punkt 13, Eesti NSV MKK, 1965, 43, 187.

õigusi eluruumile. Õiguslik tähtsus on ainult töövõimetu kodaniku ülalpidamise faktil üürniku poolt.

Eraldi probleemi moodustab üürniku nn. faktiliste abikaasade õiguslik seisund eluruumi kasutamisel. Kuna seadus tunnistab ainult registreeritud abielu, siis faktiline abikaasa üldreeglina ei kuulu nende isikute hulka, kellel tekiks TsK § 307 või 308 alusel iseseisev eluruumi kasutamise õigus. Mõningatel juhtumitel võib vastav õigus küll esineda, kuid see tuleneb siis teistest alustest, näiteks üürniku poolt ülalpidamise fakti esinemisel, samuti koos üürnikuga üheaegselt eluruumi elama asumisel, kus vastav õigus tuleneb kaasüürniku seisundist. Kuid ka hilisem üürniku juurde elama asumine võib anda mõnikord faktilisele abikaasale eluruumi iseseisva kasutamise õiguse. Tavaliselt tekib selline õigus alaealiste laste olemasolul ja nende kaudu. Kui üürniku juurde elama asunud faktilise abikaasa lapsed on üürniku ülalpidamisel, siis tekib koos nendega iseseisev eluruumi kasutamise õigus ka laste emal, kes on nende seaduslik eestkostja. Ka laste puudumisel võiks mõningatel erandlikel asjaoludel tunnistada faktilise abikaasa iseseisvat eluruumi kasutamise õigust, nagu näiteks väga pikaajalise kooselu ja eluruumi ühise kasutamise korral. Samuti võib nendes suhetes toimuda eluruumi kasutamine ka allüürilepingu alusel, kui on sõlmitud vastav leping. Lühiajalise kooselu puhul võib kohaldada ka TsK § 328 sätteid, kui esinevad vastavad faktid.

* * *

*

1. TsK § 328 annab üürnikule õiguse paigutada tema kasutada olevasse eluruumi ka ajutisi elanikke, nendega allüürilepingut sõlmimata, kuid seadus ei määratle ajutiste elanike tunnuseid. Seoses sellega tõusetub ajutiste elanike õigusliku seisundi osas mitmeid vaieldavaid probleeme nii teoorias kui ka kohtupraktikas.

Samuti nagu allüürnikel, nii puudub ka ajutistel elanikel iseseisev eluruumi kasutamise õigus ja üürilepingu lõppemisel peavad ka ajutised elanikud vastuvaidlematult eluruumi vabastama. Allüürnike ja ajutiste elanike piiritlemine toimub teiste tunnuste järgi. Allüürnikul on antud eluruumis alatine elukoht ja ta on sinna sisse registreeritud alatiselt.

Ajutiste elanike juures on iseloomustav see asjaolu, et tegemist on ajutiselt, piiratud ja üldreeglina eluruumi lühiajalise kasutamisega, kusjuures eluruumi kasutaja on sellesse ruumi sisse kirjutatud ajutiselt (näiteks õpilased õppeaastaks) ja tal on alatine elukoht mujal, kuhu ta on sisse kirjutatud alatiselt. Ajutisteks elanikeks on näiteks külastama sõitnud sugulased või tuttavad, suvitajad suvitusrajoonides, õpilased, üliõpilased, ravima sõitnud haiged jne. Kõigil neil kodanikel on alatine elukoht mujal, kuhu nad on ka alatiselt sisse registreeritud. Aju-

tise eemalviibimise perioodil säilitatakse nendele alatises elukohas eluruum. Vahel võib ajutine elanik eluruumi kasutada ka mitte lühiajaliselt (näiteks üliõpilased). kuid oluline on siinjuures see asjaolu, et nad säilitavad endises elukohas õiguse eluruumile, ja seetõttu, vaatamata õpingute asukohas elamise ajalisele kestusele, on nad siiski ajutised elanikud.

Teistsugusele seisukohale asumine viib järeldusele, et isikul on sel juhul kaks alatist elukohta, mis ei ole kooskõlas TsK § 18 sätetega. On muidugi võimalik, et näiteks üliõpilane võib ka olla üürnik või allüürnik, kui on sõlmitud vastav leping. Lepingu puudumisel aga on tegemist ajutise elanikuga.

2. Ajutiste elanike võtmine eluruumi võib toimuda üürniku perekonnaliikmete nõusolekul. Erinevalt allüürilepingust ei ole siin vaja üürile andja nõusolekut. Eluruumi andmist ka ajutistele elanikele on võimalik vormistada kirjaliku lepinguga, kus on fikseeritud poolte üksikasjalikumad õigused ja kohustused. See leping peab olema kooskõlas TsK § 328 sätetega ja seda võib nimetada eluruumi ajutise kasutamise lepinguks. Selles küsimuses on juriidilises kirjanduses avaldatud mitmeid erinevaid seisukohti. J. K. Tolstoi peab ajutise elaniku ja allüürniku erinevuseks seda, et ajutine elanik ei sõlmi üürnikuga lepingut eluruumi kasutamiseks.¹³ V. F. Tšigir on arvamusel, et üürniku ja ajutise elaniku kokkulepe ei ole lepinguline, kuna see ei sisaldavat mingeid õigusi ega kohustusi.¹⁴ Lepingulise vahekorra esinemist väidab aga M. Netšetski.¹⁵ Viimast seisukohta tuleb pidada õigemaks, kuna ka ajutine elanik ei saa asuda üürniku eluruumi ilma vastava kokkuleppeta, millest tulenevad poolte õigused ja kohustused ja kokkulepe ongi tsiviilõiguslik kohustus — leping.

Ajutiste elanike majutamisel tähtajaga kuni poolteist kuud ei ole oluline elamispinna normide arvestamine. Ajutiste elanike majutamise korral tähtajaga üle pooleteise kuu tuleb jälgida elamispinna kehtestatud norme (TsK § 328 lg. 2) Selline seisukoht tuleneb ka kehtivast passimäärustikust.

Kehtiv TsK ei sisalda eluruumi ajutise kasutamise tasu kohta mingeid sätteid. Kirjanduses tuuakse sagedasti ajutise elaniku üheks tunnuseks asjaolu, et ruumi kasutamine on tasuta.¹⁶ See ei ole aga õige, kuna näiteks suvitajate kui ajutiste elanike kohta on suvitusrajoonide jaoks kehtestatud isegi eraldi tasumäärad.¹⁷

¹³ О. С. Иоффе, Ю. К. Толстой. Новый гражданский кодекс РСФСР. Изд-во Ленинградского университета, 1965, lk. 299.

¹⁴ В. Ф. Чигир. Op. cit., lk. 50.

¹⁵ М. Нечецкий. Очерки советского жилищного права. Саратов, 1958, lk. 60.

¹⁶ О. С. Иоффе, Ю. К. Толстой. Op. cit., lk. 299.

¹⁷ Eesti NSV Ministrite Nõukogu 18. novembri 1965. a. määrus nr. 504, «Korteriüüri piirmäärade kohta kodanikele isikliku omandiõiguse alusel kuuluvates majades ja suvilates». ENSV MKK 1965, nr. 44, art. 189.

Ka ei ole mõeldav, et ajutine elanik üldse ei hüvita kulutusi, mis üürnikul tekivad seoses tema seal elamisega (näiteks kommunaalteenuste maksumus jne.). Erandi võivad moodustada lähedased sugulased ja külalised. Hüvis ei pea alati väljenduma rahas, vaid võib olla ka teenustes.

Seega võib eluruumi ajutise kasutamise leping olla nii tasuline kui ka tasuta, kuid eluruumi ajutine väljaüürimine ei tohi muutuda üürnikule mittetöise tulu saamise allikaks.

Eluruumi ajutise kasutamise lepingu lõpetamine toimub eluruumi andja vastava nõudmise esitamisega ja ajutine elanik on kohustatud eluruumi viivitamatult vabastama (TsK § 328 lg. 3). Sellise nõude võib esitada ka üürniku iga perekonnaliige. Mingit etteteatamise tähtaega ajutiste elanike suhtes ei ole.

3. TsK §-s 328 sätestatud ajutiste elanike õiguslikku seisundit kohaldatakse peale p. 1 käsitletud isikute ka veel mõnede teiste isikute kategooriale. Sama õiguslik seisund on kodanikel, kes on üürniku või tema perekonnaliikmetega töösuhetes, nagu koduabilised, lapsehoidjad, majahoidjad jne. Siin on oluline see, et need isikud on saanud elamispinna kasutamise õiguse ainult seoses töötamise faktiga üürniku juures. Need isikud võivad olla sisse registreeritud alatiselt ja nad ei pruugi eluruumi kasutada lühiajaliselt ja ajutiselt. Seega ei kuulu need kodanikud sisuliste tunnuste järgi ajutiste elanike hulka, kuid vaatamata sellele kehtib nende suhtes sama õiguslik režiim mis ajutiste elanike suhteski (TsK § 328 lg. 4).

TsK § 328 sätted laienevad ka hooldajatele ja eestkostjatele, kes elavad hooldatava või eestkostetava eluruumis seoses hoolduse või eestkoste teostamisega. Nendele isikutele säilitatakse nende endises elukohas eluruumi kogu eestkoste või hoolduse ajaks (TsK § 312 lg. 3 p. 5)

Hooldajatel ja eestkostjatel ei teki hooldatava ja eestkostetava eluruumi kohta õigusi ja vastavate funktsioonide lõppemisel kuuluvad nad väljatõstmisele ilma teise eluruumi vastuandmiseta (NSV Liidu Ülemkohtu Pleenumi 25. märtsi 1964. a. määrus nr. 3 p. 6).

Kapitaalehituse tööettevõtulepingu eeskirjade¹⁸ järgi võib tööettevõtja paigutada pooleliolevasse ehitatavasse elamusse ajutiselt elama töölisi nendelt üüri võtmata kuni objekti valmimiseni. Nende suhtes kehtib samuti ajutiste elanike õiguslik režiim ja nad on kohustatud töövõtja nõudmisel eluruumi viivitamatult vabastama.

4. TsK §-s 328 räägitakse ainult üürniku õigusest anda eluruumi kasutada ajutistele elanikele. Seoses sellega on aga tõuse-

¹⁸ Kapitaalehituse tööettevõtulepingu eeskirjad, kinnitatud NSV Liidu Ministrite Nõukogu 24. aug. 1955. a. määrusega nr. 1552, punkt 15. Законодательство о капитальном строительстве. М., 1961, lk. 192.

tunud kohtupraktikas probleem samasuguse õiguse omistamise osas kodanikule, kellele kuulub elamu isikliku omandiõiguse alusel. Igapäevane praktika tunneb küllaldaselt selliseid juhtumeid, kus majaomanik ise on eluruumi kasutamisele andjaks õpilastele, suvitajatele, sugulastele, TsK §-s 328 lg. 4 märgitud kodanikele, hooldajatele jne. Kas nende isikute suhtes kuuluvad kohaldamisele TsK § 328 sätted? Selle küsimuse lahendamine on väga oluline. Kohtupraktikas on siin esinenud erinevaid seisukohti.

Nii esitas 1965. a. kod. Kaiv hagi Lillo vastu sel alusel, et kostja kasutas tema kuuluvas elamus eluruumi ajutise elanikuna — kooliõpilasena ja taotles Lillo väljatõstmist TsK § 328 alusel. Tartu Linna Rahvakohtus rahuldas hagi.¹⁹ Oma otsuses märgib kohus, et Lillo kasutas eluruumi Kaivule kuuluvas majas ajutiselt kooliõpilasena, oli alatiselt sisse registreeritud Tartu rajoonis ja Kaivule kuuluvasse majja oli ta registreeritud ajutiselt.

Eesti NSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukolleegium oma 19. nov. 1965. a. määrusega tühistas rahvakohtu otsuse motiividel, et hageja ja kostja vahel oli sõlmitud eluruumi üürileping ja kostja väljatõstmine võib toimuda ainult ENSV TsK § 33 lg. II p. 2 tingimuste olemasolul.

Prokurör asus seisukohale, et rahvakohtu otsus on õige, kuna Lillo kasutas eluruumi ajutise elanikuna.

Eesti NSV Ülemkohtu tsiviilasjade kohtukolleegiumi seisukohaga antud asjas ei saa nõustuda. Lillole kui õpilasele säilitati senine eluruum TsK § 312 lg. 3 alusel ja seal oli ka tema alatine elukoht. Tartu linna asus ta elama õppimise perioodiks ja oli linna ka ajutiselt sisse registreeritud. Lillo oli seega ajutine eluruumi kasutaja ja tema suhtes kuuluksid kohaldamisele TsK § 328 sätted. See asjaolu, et Lillo sai eluruumi mitte üürnikult, vaid majaomanikult endalt, ei muuda tema seisundit ajutise elanikuna.

Ilmselt tuleks TsK § 328 täiendada sättega, et kodanikele isikliku omandiõiguse alusel kuuluvates majades võib ajutistele elanikele eluruumi kasutada andjaks olla ka majaomanik.

* * *

Eluruumide kasutamine allüürnikuna ja ajutise elanikuna puudutab paljude kodanike elulisi huve. Kuna aga allüürnikud ja ajutised elanikud on olulises sõltuvuses neile eluruumi kasutusele andjatest, on nende õigusliku seisundi täpne määratlemine väga vajalik. See kindlustab vastavate õigusnormide õige kohaldamise ja aitab kaasa seda liiki kohtupraktika ühtlustamisele.

¹⁹ Tartu Linna Rahvakohtu tsiviilasi nr. 2—1160, 1965.

ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ПОДНАНИМАТЕЛЕЙ И ВРЕМЕННЫХ ЖИЛЬЦОВ

Ст. преп. Л. А. Лилль

Кафедра гражданского права и процесса

Резюме

В статье рассматриваются некоторые вопросы правового положения поднаимателей и временных жильцов, а также граждан, проживание которых в жилом помещении приравнивается к правовому положению временных жильцов. Высказывается мнение, что все вышеуказанные пользователи жилым помещением составляют единую группу граждан, которые не имеют самостоятельного права на используемую ими жилую площадь. Но вместе с тем подчеркивается необходимость строго различать их между собой, ибо в противном случае, как показывает анализ практики народных судов Эстонской ССР и судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Эстонской ССР, очень часто могут нарушаться законные интересы пользователей жилыми помещениями.

В статье подробно останавливаются на вопросах правового положения поднаимателя в тех случаях, когда он проживает в жилом помещении временно отсутствующего, а также на вопросах правового положения поднаимателя в случае выбытия основного нанимателя.

Учитывая указания ч. I ст. 328 ГК ЭССР, дается понятие временного жильца. Автор приходит к выводу, что основным признаком временного жильца является временное и, как правило, краткосрочное проживание в жилом помещении за плату или бесплатно на основании договора о временном пользовании жилым помещением, причем проживающий имеет постоянное местожительство в другой местности. Поэтому эти граждане прописываются временно в соответствии с положением о паспортах СССР. Предоставляющими жилое помещение временным жильцам могут быть не только наниматели жилого помещения, но и подрядчики по капитальному строительству и собственники индивидуальных жилых домов.