

ELAMUÕIGUSSUHETE TEKKIMINE ÜURNIKU PEREKONNALIIKMETEL

Van.-õpet. L. Lill

Tsiviilõiguse ja -protsessi kateeder

1. Üürniku perekonnaliikmete õigus eluruumi kasutamisele on lahutamatult seotud üürniku enda õigusega selle eluruumi kasutamisele. Et analüüsida eluruumi kasutamise õiguse tekkimist üürniku perekonnaliikmetel ja määratleda kodanike ringi, kes kuuluvad üürniku perekonnaliikmete hulka, tuleb eelkõige lühidalt peatada eluruumi kasutamise õiguse tekkimisel üürnikul endal.

Vastavalt Eesti NSV TsK § 300 sätetele antakse eluruumid kohalike töörahva saadikute nõukogude majades kohaliku nõukogu täitevkomitee poolt ühiskondlike organisatsioonide esindajate osavõtul. Riiklike, kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide majades antakse eluruumid administratsiooni ja ametiühingu vabriku-, tehase- või kohaliku komitee ühise otsuse alusel, mille on kinnitanud töörahva saadikute nõukogu täitevkomitee, NSV Liidu Ministrite Nõukogu poolt ettenähtud juhtudel aga administratsiooni ja ametiühingu vabriku-, tehase- või kohaliku komitee ühise otsuse alusel eluruumide asustamiseks andmisest järgneva teatamisega töörahva saadikute nõukogu täitevkomiteele.

Kompetentsete organite poolt ülalmainitud korras tehtud otsus kodanikule eluruumi andmise kohta, kui eluruumi hakatakse kasutama üürilepingu alusel, ei anna veel sellele kodanikule õigust ei eluruumi faktiliseks asustamiseks ega ka temaga üürilepingu sõlmimiseks. Tehtud otsus tuleb spetsiaalselt vormistada. Eesti NSV TsK § 300 lg. 2 sõnastab vormistamise nõude järgmiselt: «Eluruumi andmise otsuse alusel annab kohaliku töörahva saadikute nõukogu täitevkomitee kodanikule orderi eluruumi asustamiseks (§ 305)». Viide §-le 305 tähendab seda, et orderi saanud kodanik võib eluruumi asustada ainult §-s 305 ettenähtud korras ja nimelt majavalitsuse või seda asendava organi (ettevõtte administratsiooni, elamu- ja kommunaalsektori või vastava ametiisiku) ja orderi saanud kodaniku vahel kirjalikus vormis sõlmitud eluruumi üürilepingu alusel. Muidu poleks viitel mingit mõtet. Majades, mis

kuuluvad kodanikele isikliku omandiõiguse alusel, sõlmitakse eluruumi üürileping majaomaniku ja eluruumi üürida sooviva kodaniku vahel, kusjuures lepingu kirjalikku vormi ei nõuta.

Sellisel on sätestatud kehtivas Eesti NSV TsK-s eluruumide andmine ja eluruumi asustamine kohaliku töörahva saadikute nõukogu, riiklike, kooperatiivsete ning ühiskondlike organisatsioonide majades ja kodanikele isikliku omandiõiguse alusel kuuluvates majades.

Toodud käsitlusest tuleneb, et orderi saanud kodaniku õigused ja kohustused orderis tähendatud eluruumi kasutamise alal tekivad ainult eluruumi üürilepingu sõlmimise momendist alates.¹ Seda nimetatakse elamuõigussuhete tekkimiseks eluruumi üürile andja ja üürniku vahel.

Juriidilises kirjanduses esineb elamuõigussuhete tekkimise küsimuses mitmeid meie poolt käsitletust erinevaid seisukohti, nagu orderi teooria², kompromissi teooria³ ja mõned teised⁴. Nende üksikasjaline analüüs väljub käesoleva teema raamidest. Selleks puudub ka praktiline vajadus, sest kõik autorid jõuavad lõppkokkuvõttes ühtsele järeldusele: elamuõigussuhe tekib ikkagi üürile andja ja üürniku vahel, millest meie käsitlus käesolevas artiklis ka algab.

2. Vastavalt Eesti NSV TsK § 300 lg. 2 ja Eesti NSV Ministrite Nõukogu poolt kinnitatud näidistele⁵ antakse order välja ühe kodaniku nimele. Teised kodanikud kantakse orderile isikutena, keda orderi valdaja võib majutada temale antud eluruumi. Nimeetatud kodanike all mõeldakse eelkõige perekonnaliikmeid, kuid erandlikel juhtudel ka teisi kodanikke: kaasüürnikke, allüürnikke ja ajutisi elanikke, sest eluruumide vahetamise puhul näidatakse orderis eraldi, kes asuvad uude eluruumi alatise kasutamise õigusega (näit. perekonnaliikmed) ja kes ilma alatise kasutamise õigusega (näit. allüürnikud)⁶.

¹ Vt. Аскназий, Брауде, Пергамент. Жилищное право. Госюриздат. М., 1956, стр. 114;

Э. Лаасик. Возникновение жилищного правоотношения по гражданскому кодексу Эстонской ССР — Ученые записки Тартуского государственного университета. Труды по правоведению, IV, 1966, стр. 58.

² В. К. Хитев. Советское жилищное законодательство. Москва, 1945, стр. 14—15; Ю. С. Василев. О договоре жилищного найма. — «Советское государство и право», 1959, № 9, стр. 108.

³ З. И. Шкундин. Договор жилищного найма в учебнике для юридических школ. — Советское гражданское право, изд. 4-е под ред. проф. С. Н. Братуся. М., 1950, стр. 374—375.

⁴ Р. О. Халфина. Значение и сущность договора в советском социалистическом гражданском праве. М., 1954, стр. 175.

⁵ Lisa nr. 4 «Eluruume vajavate kodanike arvelevõtmise ja eluruumide andmise korra põhimääruse» juurde ENSV UVT 1967, nr. 16, art. 124; lisa nr. 1 «Teeninduslike eluruumide andmise korra põhimääruse» juurde — ENSV UVT 1966, nr. 27, art. 178.

⁶ Lisa nr. 2 eluruumide vahetamise korra põhimääruse juurde, ENSV MKK 1965, nr. 43, art. 187.

Varem kehtinud korra kohaselt võidi eluruumi üürileping sõlmida ükskõik missuguse orderis märgitud perekonnaliikmega. Eesti NSV TsK kehtestamisega muudeti seda korda ja vastavalt §-le 305 lg. 1 võib majavalitsus sõlmida lepingu ainult selle kodanikuga, kelle nimele on välja antud order, sõltumata sellest, kas eluruumi hakkab kasutama üks kodanik või mitmeliikmeline perekond. Kui tekib vajadus sõlmida üürileping perekonnaliikmega, tuleb order eelnevalt ümber kirjutada selle perekonnaliikme nimele.

Kodanikku, kellega on sõlmitud eluruumi üürileping, nimetatakse üürnikuks. Tema nimele avatakse majavalitsuses ka üürikonto. Teised üürniku poolt eluruumi majutatud kodanikud (perekonnaliikmed, allüürnikud ja teised, välja arvatud kaasüürnikud) ei ole üürile andjaga lepingulises vahekorras ja neid ei saa seetõttu ka nimetada üürnikeks. Lepinguline elamuõigussuhe tekib ainult üürile andja ja üürniku kui ainuisiku vahel.

Ülaltoodud käsitluse juures võivad arusaamatuks jääda Eesti NSV TsK § 307 lg. 1 sätted, milles öeldakse, et «võrdselt eluruumi üürnikuga omandavad üürniku perekonnaliikmed, kes elavad temaga koos, üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused.» Ka juriidilises kirjanduses on selles küsimuses väljendatud mitmesuguseid arvamusi. J. G. Bassin väidab, et üürnikuga koos eluruumi asunud perekonnaliikmetel tekib elamuõigussuhe üheaegselt üürnikuga, et perekonnaliikme õigused ei tulene üürniku õigustest ja seepärast on ka perekonnaliikmete elamuõigussuhe algne.⁷ Ta küll ei ütle sõnaselgelt, kes on tema arvates perekonnaliikmega tekkiva algse elamuõigussuhte teiseks subjektiks (pooleks), kuid kogu käsitlusest võib järeldada, et selleks on samuti üürile andja. Samal ajal J. G. Bassin eitab üürniku poolel kollektiivse subjekti olemasolu.

J. G. Bassini seisukohaga ei saa nõustuda. Elamuõigussuhe üürile andja ja üürniku vahel tekib eluruumi üürilepingu sõlmituks tunnistamise momendil. Eluruumi üürileping on konsensuaalne leping ja see loetakse sõlmituks seadusega ettenähtud vormis kokkuleppe saavutamise momendist alates, sõltumata lepingu objekti üleandmisest üürnikule. Koos lepinguga vormistatav eluruumi üleande-vastuvõtu akt ei muuda lepingu konsensuaalset iseloomu, sest see koostatakse pärast lepingu sõlmimist ja selle ülesandeks on tagada eluruumi faktilise seisundi kindlaksmääramine lepingu sõlmimise momendil.

Ainult seoses eluruumi üürilepingu sõlmituks tunnistamisega tekivad üürnikul sellest lepingust tulenevad õigused ja kohustused, kaasa arvatud perekonnaliikmete majutamise õigus. Eesti NSV TsK § 308 lg. 1 räägib just üürniku õigusest oma perekonnaliikmete majutamisele tema poolt üüritud eluruumi. Enne üürilepingu sõlmimist ei saa juttugi olla ei üürnikust ega ka üüritud

⁷ Ю. Г. Б а с с и н. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963, стр. 75.

eluruumist, sest eluruumile orderi saanud kodanik pole veel üürnik. Pole veel teadagi, kas orderi saanud kodanikust saab üürnikku, sest ta võib jätta eluruumi üürilepingu üldse sõlmimata ja mitte asuda eluruumi elama.

Kui orderi saanud kodanik ei sõlmi orderis tähendatud eluruumi kasutamiseks üürilepingut ja elamisõigussuhet üürile andja ja orderi saanud kodaniku vahel ei teki, ei saa üldse rääkida õiguste ja kohustuste tekkimisest üürniku perekonnaliikmetel, sest seni, kuni ei ole üürnikku, ei saa olla ka üürniku perekonnaliikmeid.

Üürniku perekonnaliikmete õigused ja kohustused üürniku eluruumile ei teki mitte eluruumi üürilepingu sõlmituks tunnistamise momendist alates, vaid alles alates faktilisest eluruumi asumise momendist. Kui üürniku perekonnaliige üürniku poolt üüritud eluruumi elama ei asu, ei ole ega teki temal mingisuguseid õigusi ja kohustusi selle eluruumi suhtes.

Analüüsime üht näidet kohtupraktikast. Valeria I. kasutas koos oma abikaasa Hans I-ga eluruumi alates 1960. a. Poolte abielu purunes. Hans I. lahkus 1963. a. oma abikaasa juurest ja asus elama mujale, jäädes sisse registreerituks senisesse korterisse. 1966. a. vahetas Valeria I. senise eluruumi teise eluruumi vastu. Kuna Hans I. oli endisest korterist välja registreerimata, nõuti ka temalt vahetamiseks nõusolekut ja ta kanti kui abikaasa ka uuele orderile. Hans I. uude eluruumi üldse elama ei asunud.

1968. a. esitas Hans I. hagi Valeria I. vastu ja taotles enda kasutusse Valeria I. eluruumist 2 tuba. Oma hagi põhjendas Hans I. sellega, et tegemist on abikaasadega, ta on sellesse eluruumi sisse registreeritud ega ole kaotanud õigust sellele.⁸

Need hageja väited ei ole põhjendatud. Et Hans I. ei asunud faktiliselt vaidluse all olevasse eluruumi elama, siis ei tekkinud tal eluruumi kasutamise õigust Valeria I. perekonnaliikmena ja formaalsel sisseregistreerimise faktil ei ole juriidilist tähtsust. Seetõttu jäi hagi rahuldamata. Kui üürniku perekonnaliige asub üürniku poolt üüritud eluruumi, siis omandab ta õigused ja kohustused, mis tulenevad üürile andja ja üürniku poolt juba sõlmitud eluruumi üürilepingust. Nad tekivad vastastikuse tahteavalduse (kokkuleppe) põhjal, kusjuures aga dispositiivse normiga (§ 307, lg. 1) eeldatakse, et üürniku perekonnaliikmed omandavad võrdse õiguse üürnikuga, kui seda printsiipi ei ole muudetud nendevahelise kokkuleppega (§ 308, lg. 3) Et seadusega (§ 187) on aga sätestatud üürnikule ja tema täisealistele perekonnaliikmetele solidaarne vastutus eluruumi üürilepingust tulenevate kohustuste mittetäitmise puhul (§ 307, lg. 2), siis seda kohustust vastastikuse kokkuleppega muuta ei saa.

Nii nagu üürniku õigused ja kohustused üksikute eluruumi üürilepingute puhul on erinevad (eluruumi üürileping kohaliku

⁸ Tartu Linna Rahvakohtu tsiviilasi nr. 2-757, 1968.

nõukogu elamufondi majas, eluruumi üürileping riikliku, kooperative või ühiskondliku organisatsiooni majas, kui see ettevõtte on võetud vastavasse nimekirja (§ 339), teenistusliku eluruumi üürileping jne.), nii on vastavalt erinevad ka nende perekonnaliikmete õigused ja kohustused, sest üürniku perekonnaliikmete õiguste ja kohustuste maht on üürniku õiguste ja kohustuste mahust.

Eeltoodust järeldub, et J. G. Bassini väide üürile andja ja üürniku vahel elamuõigussuhete ja üürniku perekonnaliikme õiguste üheaegse tekkimise kohta on ebaõige. Üürniku enda õigused ja kohustused tekivad varem, üürniku perekonnaliikmete õigused ja kohustused hiljem. Vastav ajavahemik võib olla väga erinev, olenevalt sellest, millal perekonnaliikmed asuvad üüritud eluruumi. Samuti on ebaõige väide, et perekonnaliikme õigused ei tulene üürniku õigustest. Perekonnaliige ei ole vahetuis lepingulistest suhetes üürile andjaga, sest tema õigused ja kohustused on tuletatud üürniku õigustest ja kohustustest.

Kõige selle tõttu peame õigeks lugeda üürniku perekonnaliikmete elamuõigussuhet mitte algseks, vaid tuletatud elamuõigussuhteks. Algne on ainult üürile andja ja üürniku vaheline elamuõigussuhe.

Teistsugusele seisukohale asumine viib paratamatult O. P. Lutšivi järeldustele⁹, mille kohaselt eluruumi üürilepingus esineb üürniku poolel kollektiivne subjekt. Sellist järeldust peab enamik autoreid ebaõigeks ja see on ka otseses vastuolus kehtiva seadusandlusega.

Tuletatud elamuõigussuhte alusel kasutavad eluruume ka allüürnikud, ajutised elanikud jne. Nende õiguslik seisund on üürniku perekonnaliikmete õiguslikust seisundist oluliselt erinev, kuid ühiseks tunnuseks on see, et nende õigussuhted on tekkinud *üürnikul endal varem tekkinud algse õigussuhte baasil*.

3. Käsitledes elamuõigussuhte tekkimist üürniku perekonnaliikmetel, tuleb määratleda ka nende isikute ring, keda loetakse üürniku perekonnaliikmeteks. Seaduses ei ole antud üldist perekonna mõiste määrangut, mis oleks kasutatav kõikides õigusharudes. Vaevast on see ka tulevikus võimalik.

Üürniku perekonnaliikme mõiste ja tunnused on antud Eesti NSV TsK §-s 307 lg. 3. See ei kattu perekonnaõiguses antud perekonnaliikmete mõistega, samuti ka pärimisõiguses loetletud seadusjärgsete pärijate ringidega. Perekonna koosseisu perekonnaõiguse järgi arvatakse kodanikud, kes on omavahel seotud abielulis-perekondlike õiguste ja kohustustega. Sel alusel loetakse perekonna koosseisu abikaasad, lapsed ja vanemad, õed ja vennad, vanavanemad, lapselapsed, võõrasvanemad ja võõraslapsed, lapsendajad ja lapsendatavad, samuti perekonda kasvatada

⁹ Ю. Г. Б а с с и н. Вопросы советского жилищного права. Алма-Ата, 1963, стр. 41 järgi.

võetud lapsed¹⁰ Abikaasade kuuluvuse perekonda määrab abielu, teistel sugulus, lapsendamine või laste kasvatamisele võtmine. Perekonda kuulumiseks perekonnaõiguse järgi ei ole olulist tähtsust koos elamise faktil. Kehtiva APEK-i §-s 9 on otseselt öeldud, et ühise majapidamise korraldamine määratakse abikaasade vastastikusel kokkuleppel ja kui üks abikaasa muudab oma elukohta, siis ei kohusta see teist temale järgnema.

Eesti NSV TsK § 307 lg. 3 on antud perekonnaliikmete kaks kategooriat.

Esimesse kuuluvad üürniku abikaasa, lapsed ja vanemad. Ainukeseks tingimuseks nende perekonnaliikmeks tunnistamine on üürnikuga koos elamise fakt. Neid kodanikke võiksime seeparast nimetada vaieldamatuteks perekonnaliikmeteks.

Teise kategooriasse kuuluvad teised sugulased ja töövõimetus ülalpeetavad. Nende kodanike perekonnaliikmeks tunnistamiseks on peale kooselu fakti veel nõutav üürnikuga ühise majapidamise olemasolu. Neid võiksime nimetada võimalikeks perekonnaliikmeteks.

Mõlemate kategooriate puhul tuleb märkida veel seda, et kooselu üürnikuga peab olema alatine. Ajutise kooselu korral ei teki nimetatud kodanikel perekonnaliikmetele seadusega ettenähtud õigusi ja kohustusi. Kui üürniku juurde asub elama tema täisealine poeg näiteks puhkusajaks, siis on poeg ajutine elanik.

Üürniku abikaasaks tuleb lugeda kodanikku, kelle abielulised vahekorrad on tunnustatud kehtiva «NSV Liidu ja liiduvabariikide abielu- ja perekonnaseadusandluse alustega» ja liiduvabariikide abielu ja perekonna koodeksitega. «Aluste» § 9 järgi tekitab ainult riiklikes perekonnaseisusorganeis sõlmitud abielu abikaasade õigused ja kohustused.

Juriidilises kirjandues on avaldatud väga erinevaid arvamusi üürniku faktilisel abikaasal elamuõigussuhte tekkimise üle. Mitmed autorid väidavad, et Eesti NSV TsK §-s 307 lg. 3 antud loetelu võib tõlgendada laiendavalt, mistõttu sellesse loetelusse võiks kuuluda ka faktiline abikaasa. V Nurmela arvates võiks faktilisele abikaasale omistada eluruumi iseseisev kasutamise õigus neil juhtudel, kui ta asus üürniku eluruumi eesmärgiga abielu registreerida ja luua perekond, kuid abielu jäi registreerimata temast mitteolenevatel põhjustel, samuti ka siis, kui kooselust üürnikuga on sündinud lapsed ja kui faktiline abikaasa on kooselu ajal jäänud töövõimetuks.¹¹

Meie arvates ei ole need seisukohad põhjendatud. Kui ühes õigusharus (perekonnaõiguses) määratakse õigusnormidega sõnaselgelt, et abikaasaks saab lugeda ainult sellist kodanikku, kes on

¹⁰ Г. М. Свердлов. Советское семейное право, 1958, стр. 159.

¹¹ V. Nurmelo. Eluruumi üürileping. «Nõukogude Õigus», 1967, nr. 5, lk. 284; А. А. Сергиенко. Некоторые вопросы права на жилую площадь членов семьи нанимателя. — «Правоведение»; 1963, № 3, стр. 143.

teisega seaduses ettenähtud korras registreeritud abielus ja teises õigusharus (tsiviilõiguses) sätestatakse, et üürniku perekonnaliikmeks saavad olla abikaasa, lapsed, vanemad, samuti ka teised sugulased ja töövõimetud ülalpeetavad, siis ei saa nn. «faktiline abikaasa», kui ta ei ole ülalpeetav, kuidagi kuuluda üürniku perekonnaliikmete hulka. Ta pole ju seaduse järgi ei abikaasa ega sugulane. Ettepanek tunnistada kodanik üürniku perekonnaliikmeks seetõttu, et asus eluruumi abiellumise eesmärgil või et ta on jäänud üürnikuga faktilise kooselu ajal töövõimeetuks, on vastuolus kehtiva seadusandlusega, tähendab nn. «faktilise abikaasa» instituudi sissetoomist elamuõigusesse (erinevalt perekonnaõigusest). Selle ettepaneku realiseerimiseks oleks vaja oluliselt muuta kehtivat perekonna- ja elamuseadusandlust, kuid selles suunas seadusandluse muutmine ei ole käesoleval ajal millegagi põhjendatud.

Samal ajal aga peab märkima, et mõningatel juhtudel, tuginedes varem kehtinud seadusandlusele, tuleb tunnistada nn. «faktilise abikaasa» õigust eluruumile just perekonnaliikmena. Kui kodanik elas üürniku faktilise abikaasana eluruumis enne 8. juulit 1944. a., mil faktiline abielu oli võrdsustatud registreeritud abieluga, siis on sellise kodaniku õigus eluruumile perekonnaliikmena väljaspool kahtlust. Kui «faktiline abikaasa» oli töövõimeetuna üürniku ülalpeetav, tekib tal õigus eluruumile ka kehtiva õiguse alusel perekonnaliikmena (§ 307 lg. 3), kuid ülalpidamise fakti tõttu, mitte aga abikaasana. Kui faktiline abikaasa oma vanuse või tervisliku seisundi tõttu ei saa kuuluda ülalpeetavate kategooriasse ja faktilisest kooselust üürnikuga on sündinud laps, siis loetakse last üürniku ülalpeetavaks ja ka perekonnaliikmeks. Ema on alati lapse seaduslik eestkostja (kui seda õigust ei ole temalt seadusega ettenähtud korras ära võetud) ja seetõttu võib ka teda arvata üürniku perekonnaliikmeks, kui ta elab koos lapsega üürniku eluruumis.

Erاندjuhtudel, kui eri soost võõras kodanik on elanud nn. «faktilise abikaasana» üürniku eluruumis ja ta ei kuulu ühtegi ülaltoodud erандkategoriasse, tuleks asuda seisukohale, et teda tunnistada kaasüürnikuks (mitte perekonnaliikmeks), kui tuvasatakse, et faktiline kooselu on kestnud väga pikka aega, kaasüürnikuks vormistamist on takistanud mingi objektiivne asjaolu ning elamuorgan keeldub käesoleval ajal temale orderi väljaandmisest (kui üürnik on lahkunud või surnud) või tema nime orderile kandmisest.

Eraldi vajab käsitlemist enne Eesti NSV TsK kehtestamist kujunenud kohtupraktika. Teatavasti ei olnud kuni selle ajani kehtinud elamuseadusandluses kindlaks määratud ei üürniku perekonnaliikmete mõistet ega ringi. Kuigi alates 8. juulist 1944 loeti ühe isiku abikaasaks teist kodanikku ainult sel juhtumil, kui abielu oli seadusega ettenähtud korras registreeritud, ei arvestatud kohtu-

praktikas mitte ainult seda perekonnaõiguses antud abikaasa mõistet üürniku abikaasa mõiste kindlaksmääramisel konkreetsete elamuõiguslike vaidluste lahendamisel. Üsna sageli tunnistas kohus ka nn. «faktilise abikaasa» õigust eluruumile perekonnaliikmena.

Lähtudes just eeltoodust võiks Eesti NSV Ülemkohtu Pleenum kaaluda selgitava määruse andmise vajadust, milles öeldakse, et nn. «faktilised abikaasad», kui nad asusid üürniku eluruumi enne 1. jaan. 1965, omandavad õiguse eluruumile üürniku perekonnaliikmetena. Eesti NSV TsK §-l 307 tagasiulatuvat jõudu ei ole. Ilma sellise ofitsiaalse selgituseta aga nn. «faktilisi abikaasasid» perkonnaliikmeteks tunnistada ei saa, sest ka enne 1. jaanuari 1965. a. kehtis ikkagi õigusnorm selle kohta, keda lugeda abikaasaks.

Erinev faktilise abikaasa seisundist on aga nende isikute seisund, kelle abielu üürnikuga on hiljem tunnistatud kehtetuks. Selline abielu on kehtetu üldreeglina algusest peale. «NSV Liidu ja liiduvabariikide abielu- ja perekonnaseadusandluse aluste» § 15 alusel ei avalda abielu kehtetuks tunnistamine mõju sellisest abielust sündinud laste õigustele. Abielu kehtetuks tunnistamine muud tagajärjed määratakse kindlaks liiduvabariikide seadusandlusega. Seni ei ole seda veel tehtud. Selles küsimuses tuleb õigeks pidada nende autorite seisukohta, kes seovad abielu kehtetuks tunnistamise korral üürniku eluruumi asunud abikaasa õigused eluruumile viimase süüga.¹² Kui näiteks kodanik abiellus selleks, et asuda ebaausal teel eluruumi, ei või teda tunnistada üürniku perekonnaliikmeks. Kui abielu tunnistati kehtetuks selle abikaasa süü tõttu, kes asus üürniku eluruumi, kaotab ta selle eluruumi kasutamise õiguse. Kui aga üürniku juurde elama asunud abikaasa ei ole süüdi abielu kehtetuks tunnistamises ja kehtetuse põhjused olenesid üürnikust endast, siis säilib abikaasal eluruumi kasutamise õigus ka pärast abielu kehtetuks tunnistamist.

Üürniku laste ja vanemate määratlemisel tuleb samuti lähtuda kehtivatest abielu- ja perekonnaseadusandluse «Alustest». Laste põlvnemine vanematest peab olema tõendatud «Aluste» §-s 16 sätestatud korras. Ema ja lapse vahekordades ei saa mingeid probleeme tekkida. Kui aga üürnikuks on lapse isa või vastupidi, tekib vastav õigus kõigil neil juhtudel, kui isadus on tuvastatud sissekandega perekonnaseisuorganites. Üürniku perekonnaliikmete hulka tuleb arvata ka lapsendaja ja lapsendatu, kuna «Aluste» § 25 järgi loetakse lapsendatud ja nende järeltulijad lapsendajate suhtes ning lapsendajad lapsendatute ja nende järeltulijate suhtes võrdseks veresugulastega.

¹² В. Ф. Чигир. Советское жилищное право. Изд. «Высшая школа», Минск, 1968, стр. 85.

Nii teorias kui ka praktikas ei ole ühtset seisukohta küsimuses, kas lugeda vaieldamatuteks perekonnaliikmeteks ainult üürniku enda abikaasat, üürniku enda lapsi ja vanemaid või kuuluvad sellesse kategooriasse ka üürniku perekonnaliikmete abikaasad, lapsed ja vanemad.

V F Tšigiri arvates kuuluvad esimesse kategooriasse peale üürniku enda laste ja vanemate ka üürniku abikaasa lapsed ja vanemad¹³. Selline järeldus on õige, sest see põhineb Valgevene TsK §-le 292 lg. 3, kus räägitakse üürniku abikaasast ja nende lastest ning vanematest.

V Nurmela järgi kuuluvad vaieldamatute perekonnaliikmete hulka ükskõik missuguse perekonnaliikme lapsed ja vanemad, sest seadus ei tegevat selles suhtes mingit erandit.¹⁴ Samal seisukohal on ka S. M. Kornejev.¹⁵

Viimati mainitud autorite seisukohtadega on raske nõustuda. Need ei ole kooskõlas ei Eesti NSV TsK § 307 lg. 3 ega ka Vene NFSV TsK § 301 lg. 3 sõnastusega. Nimetatud §-des mõeldakse abikaasa, laste ja vanemate all just üürniku enda abikaasat, lapsi ja vanemaid, mitte aga teiste perekonnaliikmete abikaasasid, lapsi ja vanemaid. Seda seisukohta kinnitab ka Eesti NSV TsK § 308 lg. 1, samuti ka Vene NFSV TsK § 302 lg. 1 teksti analüüs, kus on juba sõnaselgelt märgitud, et jutt on üürniku enda abikaasast, lastest ja vanematest.

V Nurmela ja S. M. Kornejev on oma seisukohtade esitamises lähtunud ilmselt mõne teise liiduvabariigi tsiviilkoodeksi sätetest.

Nii näiteks loetakse Ukraina NSV TsK § 283 lg. 3, Kasahhi NSV TsK § 278 lg. 2 ja veel mõne teise liiduvabariigi tsiviilkoodeksi sätete järgi üürniku perekonnaliikmeteks üürniku abikaasa, nende lapsed ja vanemad. Nimetatud autorid on aga sõna «nende» asendanud sõnadega «ükskõik missuguse perekonnaliikme» ja sellega laste ning vanemate ringi veelgi laiendanud. Selline laiendav tõlgendamine viiks esimese kategooria perekonnaliikmete ringi liigsele avardumisele. Kui vaieldamatuks perekonnaliikmeks tunnistada näiteks üürniku poja abikaasa, siis tekiks samasugune õigus ka viimase vanematel, nende vanemate lastel jne. Võib isegi väita, et sel juhtumil võib paigutada peaaegu kõik üürniku sugulased üürniku perekonnaliikmete esimesse kategooriasse.

Seadus ei nõua, et vaieldamatutel perekonnaliikmetel oleks tuvastatud üürnikuga ühine majapidamine. Seda eeldatakse.

4. Nagu juba eespool märkisime, võidakse üürniku võimalikeks perekonnaliikmeteks tunnistada ka teisi üürniku sugulasi

¹³ В. Ф. Чигир. Осуд. теос, lk. 82.

¹⁴ V Nurmela. Осуд. теос, lk. 284.

¹⁵ С. Ч. Корнеев. Понятие члена семьи в жилищном праве. — «Советская юстиция», 1965, № 16, стр. 18.

(mitte aga üürniku perekonnaliikmete sugulasi) kahe tingimuse esinemisel: kui nad elavad üürnikuga koos ja neil on üürnikuga ühine majapidamine. Mõlemad tingimused peavad esinema üheaegselt.

Juriidilises kirjanduses on avaldatud arvamusi, et sugulus elamuõiguslikus mõttes on erinev suguluse mõistest perekonnaõiguse järgi. Väidetakse, et elamuõiguslikus mõttes ei ole sugulaseks tunnistamine piiratud mingi suguluse astmega, siia kuuluvad nii lähedased kui ka kaugemad sugulased.¹⁶

Meie arvates ei ole suguluse mõiste selline käsitlemine põhjendatud. Ka elamuõiguses on vaja konkretiseerida isikute ringi, keda võidakse tunnistada üürniku sugulasteks, vastasel korral puudub võimalus sugulaste ja mittesugulaste piiritlemiseks.

Perekonnaõiguses määratakse suguluse lähedus sugulusastemetega. Ainult lähedastel sugulastel on vastastikused õigused ja kohustused. Siia kuuluvad otseliinis peale vanemate ja laste veel vanavanemad ja lapselapsed, külgnevas liinis ainult õed ja vennad.

Ka pärimisõiguses peetakse silmas ainult lähedasi sugulasi.

Elamuõiguses võiks sugulaste ring olla mõnevõrra laiem. Nii võiks perekonnaliikmeteks tunnistada kõik sugulased otseliinis, külgnevas liinis aga peale õdede ja vendade ka veel õe (venna) lapsed, samuti ka tädid, onud, lelled, sõtsed ja ka nende lapsed. Kaugema sugulusastmega isikute perekonnaliikmeks tunnistamisel ei ole ka praktilist vajadust.

Enamus liiduvabariikide koodekseid (analoogiliselt Eesti NSV TsK-le) sisaldab sätte, et võimalikuks perekonnaliikmeks saab tunnistada ainult üürniku sugulast. Mittesugulase tunnistamine perekonnaliikmeks on võimalik ainult töövõimetute kodanike puhul. Moldaavia NSV ja Usbeki NSV TsK-des on sõnad «teisi sugulasi» asendatud sõnadega «teisi kodanikke». See võimaldab perekonnaliikmeks tunnistada ka mittesugulasi.

Eespool käsitlesime üürniku faktilise abikaasa õigusi üürniku eluruumile ja märkisime, et faktiline abikaasa ei kuulu üürniku perekonnaliikmete hulka ei vaieldamatu ega ka võimaliku perekonnaliikmena. Moldaavia ja Usbeki NSV TsK järgi võib aga tunnistada faktiline abikaasa üürniku võimalikuks perekonnaliikmeks kui üürnikuga koos elav kodanik, kellel on temaga ühine majapidamine.

Moldaavia ja Usbeki NSV TsK-des väljendatud seisukohti toetavad ka mõned autorid juriidilises kirjanduses. Nii teeb J. K. Tolstoi mõningate redaktsiooniliste täiendustega ettepaneku muuta kehtiva Vene NFSV TsK § 301 lg. 3 teksti redaktsiooni ja sõnastada see järgmiselt: «Üürniku perekonnaliikmeteks on

¹⁶ В. Ф. Чигир. Осунд. теос, lk. 82.

üürniku abikaasa, nende lapsed, (sealhulgas ka lapsendatud) ja vanemad (sealhulgas ka lapsendajad). Töövõimetuid ülalpeetavaid ja teisi kodanikke võidakse tunnistada üürniku perekonnaliikmeteks, kui nad elavad koos üürnikuga ja neil on ühine majapidamine.»¹⁷

Selline muudatus sisaldab enamuse liiduvabariikide TsK-de suhtes, kaasa arvatud Eesti NSV TsK, 2 täiesti uut seisukohta: 1) perekonnaliikmeks tunnistamisel pole tarvis enam mingit sugulusastet ja 2) vaieldamatuteks perekonnaliikmeteks oleksid peale üürniku enda laste ja vanemate ka üürniku abikaasa, lapsed ja vanemad.

Meie arvates ei ole sugulusvahekorra nõudest loobumine põhjendatud. See annaks üürnikule võimaluse üle anda eluruumide kasutamist teistele kodanikkudele, arvestamata Eesti NSV TsK §-s 300 kehtestatud korda. Sel juhul võib üürnik eelseisva lahkumise korral majutada eluruumi täiesti võõra kodaniku ja hakata temaga «alatiselt» pidama «ühist» majapidamist. Sellega hakiks üürniku eluruumi asustatud kodanikul üürniku perekonnaliikmena iseseisev eluruumi kasutamise õigus ja üürniku lahkumise korral jääks tema eluruumi kasutajaks. Sugulusastme nõude puhul on sellised eluruumide seadusvastase üleandmise võimalused välistatud. Mis puutub aga ettepanekusse tunnistada vaieldamatuteks perekonnaliikmeteks peale üürniku enda laste ja vanemate ka üürniku abikaasa lapsed ja vanemad, siis ei ole ka sellise muudatuse tegemiseks praktilist vajadust. Nimetatud kodanikud on üürniku perekonnaliikmeteks nagu teised sugulased, kui nad elavad temaga koos ja neil on temaga ühine majapidamine.

5. Eesti NSV TsK § 307 annab võimaluse tunnistada üürniku perekonnaliikmeks ka kodanikku, kes ei ole küll tema sugulane, kuid kes elab koos üürnikuga ja kellel on temaga ühine majapidamine, kui ta on ülalpeetav töövõimetuse tõttu. Töövõimetuks loetakse alla 16 aasta vanuseid kodanikke (õppijaid alla 18 a.), naisi alates 55. ja mehi alates 60. eluaastast, samuti ka I, II ja III gr. invaliide.

Üürniku ülalpidamisel olevateks loetakse kodanikke, kes on kas üürniku täielikul ülalpidamisel või saavad üürnikult perioodilist toetust, mis on neile põhiliseks elatusallikaks.

6. Eesti NSV TsK §-s 308 sätestatakse üürniku õigus teiste kodanike majutamiseks tema poolt üüritud eluruumi. Teiste kodanikkude all peetakse silmas just perekonnaliikmeid. Mitteperekonnaliikmete majutamine on sätestatud §-des 315, 325 ja 238.

Paragrahvis 308 lg. 1 antakse nende kodanikkude loetelu, keda võidakse majutada üürniku eluruumi. See on analoogiline §-s 307 lg. 3 antud loetelule nii vaieldamatute kui ka võimalike perekonna-

¹⁷ Ю. К. Толстой. Советское жилищное право, Изд. Ленинградского университета, 1967, стр. 68.

liikmete osas. Samas sätestatakse ka majutamistingimused, s. t. määratakse kindlaks need juriidilised faktid, millest oleneb elamu-õigussuhte tekkimine üürniku perekonnaliikmete osas.

Perekonnaliikmete majutamisel tuleb esiteks kinni pidada «NSVL passimäärustikuga» kehtestatud majutamise korrast ja muude normatiivaktidega kehtestatud elamispinna majutamismahust. Kui üürnikuga juba elab koos mõni perekonnaliige, on teiseks vaja kõigilt temaga koos elavatelt täisealistelt perekonnaliikmetelt kirjalikku nõusolekut, sealhulgas ka ajutiselt äraolevatelt täisealistelt perekonnaliikmetelt, kellele säilitatakse § 312 korras eluruumi kasutamise õigus. Ainult alaealiste laste majutamiseks oma vanemate juurde ei nõuta teiste perekonnaliikmete nõusolekut. Viimases tingimuses väljenduvadki §-s 307 lg. 1 toodud üürniku ja tema perekonnaliikmete võrdsed õigused eluruumi kasutamisel. Kui mõni perekonnaliige keeldub kirjaliku nõusoleku andmisest uute perekonnaliikmete majutamiseks, siis ei ole üürnikul üldse võimalik majutada eluruumi uusi perekonnaliikmeid. Sellist keeldumist ei ole võimalik vaidlustada isegi kohtulikus korras.

Eesti NSV TsK § 308 lg. 1 praegune redaktsioon kutsub esile tõsiseid vastuväiteid. Nii ei ole üürnikul abiellumise korral võimalik abikaasat oma eluruumi majutada ilma teiste juba eluruumis elavate perekonnaliikmete (näiteks vanemate) nõusolekuta. Seega otsustavad küsimuse, kas abikaasad võivad elada koos üürniku korteris, mitte abikaasad ise, vaid teised kodanikud. Võib esineda ka niisugune juhtum, et üürniku abikaasa elas koos alaealiste lastega tööülesannete tõttu pikemat aega teises linnas eraldi oma abikaasast. Üürnik ise aga elab nende endises eluruumis koos oma ema ja õega. Kui üürniku abikaasa koos lastega sooviks oma abikaasa juurde elama asuda, siis on see takistamatult võimalik ainult lastel. Kuid laste ema elamaasumine samasse eluruumi sõltub abikaasa ema ja õe nõusolekust. Kui viimased keelduvad sellest, siis peab üürniku abikaasa jääma elama oma abikaasast ja lastest eraldi, sest ema ja õe keeldumist ei saa vaidlustada kohtus. Sellise olukorra kujunemine ei ole kooskõlas praktika vajadustega ja on vastuolus isegi kommunistliku moraali normidega. Piiramised olgu suunatud ainult teiste perekonnaliikmete majutamise vastu, et kaitsta eluruumi juba kasutatavate perekonnaliikmete õigusi, kuid mitte üürniku enda abikaasa vastu. Ka siin tuleks teha erand, nagu alaealiste lastegi suhtes. Seepärast oleks õigem Eesti NSV TsK § 308 lg. 1 viimane lause sõnastada järgmiselt: «Alaealiste laste majutamisel oma vanemate juurde ja üürniku abikaasa majutamisel oma abikaasa juurde ei nõuta teiste perekonnaliikmete nõusolekut.»

Kui eluruum asub kohaliku tööraha saadikute nõukogu, riikliku, kooperatiivse või ühiskondliku organisatsiooni elamufondi majas, siis ei ole üürile andja nõusolekut perekonnaliikmete maju-

tamiseks tarvis. Isikliku omandiõiguse alusel kuulvas elamus on üürniku perekonnaliikme majutamiseks vaja peale teiste perekonnaliikmete nõusoleku ka üürile andja nõusolek. Kui aga üürilepingu esemeks kodanikule isikliku omandiõiguse alusel kuulvas elamus on isoleeritud ruum, siis ei ole üürniku abikaasa ja alaealiste laste majutamiseks üürile andja nõusolekut vaja (§ 308, lg. 2) Seda üürile andja keeldumist ei saa vaidlustada kohtulikus korras, kuna Eesti NSV TsK § 303 alusel võidakse nendes majades eluruume välja üürida ainult majaomaniku äranägemisel ja ka teiste kodanike (kaasa arvatud perekonnaliikmed) majutamisel on oluline üürile andja seisukoht.

Mõningad erinevused on üürniku perekonnaliikmete majutamisel elamuehituskooperatiivi majades. Teatavasti võib kooperatiivi liige juhatuse nõusolekul anda temale kooperatiivi majas antud eluruumi või selle osa üürile. Sellele üürilepingule kohaldatakse Eesti NSV TsK §-de 325 ja 327 sätteid (§ 304) Seetõttu on üürnik elamuehituskooperatiivi majas tegelikult allüürniku õiguslikus seisundis ja perekonnaliikmete majutamisel on kõikidel juhtudel (ka abikaasa ja alaealiste laste majutamisel) vaja üürile andja nõusolekut.

7 Kui üürniku perekonnaliikmete majutamine on toimunud Eesti NSV TsK §-s 308 lg. 1 või 2 ettenähtud korras ja tingimustel, tõusetub nende perekonnaliikmete õiguste küsimus üürniku eluruumile. Nimetatud paragrahvi 3. lõike kohaselt omandavad üürniku poolt majutatud kodanikud «võrdselt üürniku teiste perekonnaliikmetega õiguse elamispinnale, kui need kodanikud tunnistatakse tema perekonnaliikmeteks (§ 307) ja kui majutamise korral nende kodanike, üürniku ja temaga koos elavate perekonnaliikmete vahel ei olnud teistsugust kokkulepet.» Sellega kehtestatakse kaks tingimust, mille puhul üürniku poolt § 308 lg. 1 või 2 korras majutatud kodanikel tekib varem majutatud teiste üürniku perekonnaliikmetega, iseenesest mõista ka üürniku endaga (kui teisi perekonnaliikmeid varem majutatud ei ole), võrdne õigus eluruumi kasutamisele. Nendeks tingimusteks on esiteks üürniku perekonnaliikmeks tunnistamine ja teiseks see, et nende kodanike ja üürniku ning temaga koos elavate perekonnaliikmete vahel ei olnud teistsugust kokkulepet. Seejuures peab märkima, et mõningat arusaamatust tekitab sõna «признаться» tõlkimine vene keelest eesti keelde sõnavastega «tunnistatakse». Kerkib küsimus: kes tunnistab ja millises korras tunnistatakse? Paragrahvis 307 lg. 3 räägitakse perekonnaliikmeks tunnistamisest ainult teiste sugulaste ja töövoimetute ülalpeetavate osas. Teksti sisuline analüüs ja teiste analoogiliste sätete tõlketekstide võrdlemine kinnitab, et tegemist on lihtsalt tõlkevaste sünonüümiga: sõna «признаться» võib tõlkida eesti keelde ka «loetakse» või «on». Sellenäht ei tähenda perekonnaliikmeks tunnistamine mingit erilist tunnistamise menetlust ja keegi ei pea kedagi kellekski tunnistama. Sama-

võrdselt võib kasutada ka tõlkevastet «perekonnaliikmeteks on ka teised sugulased ja töövõimetud ülalpeetavad, kui ...»

Ülaltoodut arvestades tuleb asuda seisukohale, et §-s 308 lg. 3 räägitakse üürniku poolt nende kodanike majutamisest, kes on loetletud §-s 307 lg. 3 ja jutt ei ole hoopiski majutatud kodanike mingisuguses protsessuaalses korras üürniku perekonnaliikmeks tunnistamisest. Kui kodanik, kes § 307 lg. 3 järgi võiks kuuluda üürniku perekonnaliikmete hulka (näiteks poeg koos perekonnaga), ei soovi perekonnaliikmeks tunnistamist, siis ei olegi üürnikul õigust teda § 308 lg. 1 järgi oma perekonnaliikmena eluruumi majutada (vrd. § 308, lg. 3). Sellist kodanikku (poega) võib üürnik majutada kas allüürnikuna (§ 325) või kodanikuna omaette isoleeritud tuppa kolme kuu jooksul, kui temale oli elamuorgani poolt antud vastav hoiatus (§ 320 lg. 4), ja loovutada majutatud kodanikule (pojale) selle isoleeritud toa iseseisva kasutamise õiguse (§ 321 lg. 1). Küll aga säilivad §-s 307 lg. 3 loetletud kodanikel, kui nad lakkavad olemast üürniku perekonnaliikmed, kuid jäävad elama üürniku eluruumi, samasugused õigused ja kohustused kui üürnikul ja tema perekonnaliikmetel (§ 307 lg. 4). Kokkuleppe all aga peetakse ilmselt silmas eluruumi kasutamise tingimuste kindlaksmääramist juurdetulevate perekonnaliikmete ja seniste eluruumi kasutavate perekonnaliikmete vahel. Võidakse näiteks kokku leppida nii, et hiljem majutatud perekonnaliikmed ei kasuta eluruumi mitte võrdselt teiste perekonnaliikmetega, vaid väiksemas ulatuses. Kokkulepe võib puudutada ka abiruumide erinevat kasutamist. Mitmetoalise korteri puhul võidakse kokku leppida, et majutatud isikud kasutavad ainult ühte tuba ilma köögi kasutamisetä.¹⁸ Kui aga vastav kokkulepe puudub, siis ei ole mingeid erinevusi endiste ja uute perekonnaliikmete õigustes.

Ülal kirjeldatud kokkulepe ei too kaasa üürniku ja üürile andja vahel sõlmitud eluruumi üürilepingu muutmist ega kujuta endast ka uue üürilepingu sõlmimist Eesti NSV TsK § 318 mõttes. Samuti ei kõrvalda selline kokkulepe üürniku perekonnaliikmete solidaarset vastutust Eesti NSV TsK § 307 lg. 2 järgi.

8. Seoses elamuehituse pideva suurenemisega on uute eluruumide andmine põhiliseks kodanike korterivajaduste rahuldamiseks allikaks. Samas tõuseb aga küsimus üürniku perekonnaliikmete õigustest ja kohustustest seniste eluruumide vabastamisel ja uude eluruumi asumisel. Order antakse senise üürniku nimele ja temaga sõlmitakse ka uus üürileping uude eluruumi asumiseks. Uude eluruumi elama asumisel on üürnik kohustatud vabastama senise eluruumi. Kas samasugune kohustus on ka üürniku perekonnaliikmetel ja mida teha siis, kui mõni üürniku perekonnaliikmetest keeldub eluruumi vabastamast? Ei ole välistatud ka võimalus, et üür-

¹⁸ Vt. Гражданский кодекс РСФСР, учебно-практическое пособие, часть II, Средне-Уральское Книжное Издательство. Свердловск, 1965, стр. 119.

nik keeldub mõne senise perekonnaliikme kaasavõtmisest uude eluruumi. Kas sel juhtumil on võimalik perekonnaliikme sundmajutamise või temalt endise eluruumi äravõtmine ja sellest väljatõstmine?

Enamuse liiduvabariikide tsiviilkoodeksites on need vahekorrad reguleerimata. Ainult Kasahhi NSV TsK § 315 järgi on üürnik ja temaga koos elavad perekonnaliikmed uue eluruumi saamisel kohaliku nõukogu, ametkondliku elamufondi või elamuehituskooperatiivi majas kohustatud vabastama senise eluruumi, kui nad on eelnevalt andnud nõusoleku ülekolimiseks. Kui aga selline säte liiduvabariigi tsiviilkoodeksis (kaasa arvatud Eesti NSV TsK) puudub, ei või üürniku perekonnaliikmeid üürniku lahkumisel korterist välja tõsta. Sellega rikutakse otseselt § 307 lg. 1 sätetega üürniku perekonnaliikmetele garanteeritud eluruumi iseseisva kasutamise õigust. Kui üürniku perekonnaliikmed ei vabasta senist eluruumi vaatamata varem antud lubadusele ja esitatud andmetele, tuleks uue eluruumi andmise otsus ära muuta ja ülekolinud isikud uuest eluruumist välja tõsta õigusega asuda tagasi endisesse eluruumi. Mingil juhul ei tohi lubada senisele ühele perekonnale kahe eluruumi saamist pettuse teel. Erinev on olukord aga siis, kui pärast uude eluruumi ülekolimise nõusoleku andmist toimuvad olulised muudatused üürniku perekonnas — näiteks üürniku abielu lahutati, üürniku poeg abiellus ja moodustas omaette perekonna jne. Siis tuleks kompetentsel eluruumi andval organil (kohaliku tööraha saadikute nõukogu täitevkomitee, ettevõtte administratsioon ja a/ü komitee) küll kaaluda küsimuse lahendamise võimalust vastavalt kujunenud olukorrale, s. o. kahe korteri jätmise võimalust juba faktiliselt kujunenud kahele perekonnale. Kuid see ei anna ikkagi õigust rikkuda §-s 307 lg. 1 kehtestatud sätteid ja kohalejäänud perekonnaliikmeid välja tõsta.

Meie pakutud lahendus tundub ka sisuliselt õigem olevat. Üürniku perekonnaliikme poolt antud kohustus üürnikule uue eluruumi andmisel sinna elama asuda ja senine eluruum vabastada ei kuulu selliste kohustuste hulka, millest loobumine on seadusega keelatud (näiteks TsK §-s 555 lg. 4 märgitud kohustusest ei ole võimalik loobuda)

Analoogiliselt tuleks küsimus lahendada ka sel korral, kui üürnik keeldub mõne senise perekonnaliikme kaasavõtmisest uude korterisse. Perekonnaliikme sundmajutamine ilma üürniku nõusolekuta ei ole võimalik, sest see on vastuolus Eesti NSV TsK §-ga 308 lg. 1.

Iga antud liiki asja lahendamisel tuleb lähtuda konkreetsetest asjaoludest ja silmas pidada seda, et uue eluruumi andmisega peaksid üürniku ja tema perekonnaliikmete elamistingimused oluliselt paranema.

ВОЗНИКНОВЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ У ЧЛЕНОВ СЕМЬИ НАНИМАТЕЛЯ

Л. А. Лилль

Резюме

В статье исследуются некоторые проблемы возникновения жилищных правоотношений у членов семьи нанимателя.

Прежде всего анализируется возникновение жилищного правоотношения у самого нанимателя и отмечается, что жилищное правоотношение между наймодателем и нанимателем возникает в момент признания заключенным договора найма жилого помещения, и это отношение мы называем первичным жилищным правоотношением.

Права и обязанности членов семьи нанимателя в отношении взятого нанимателя в наем жилого помещения возникает не с момента признания заключенным договора о найме жилого помещения, а лишь с момента фактического заселения жилого помещения. Член семьи не находится в непосредственных договорных отношениях с наймодателем, и его права и обязанности производны от прав и обязанностей нанимателя.

Поэтому следует считать жилищное правоотношение членов семьи нанимателя не первичным, а производным жилищным правоотношением.

В статье также определен круг лиц, которые считаются членами семьи нанимателя.

Понятие члена семьи в жилищном праве не покрывается понятием члена семьи в семейном праве; в жилищном праве соответствующий круг шире.

В состав беспорных членов семьи входят лишь супруга нанимателя, его дети и родители. В эту категорию неправильно включаются по ТК Эстонской ССР супруги, дети и родители других членов семьи. Последние могут входить в категорию возможных членов семьи как другие родственники, проживающие вместе с нанимателем и ведущие с ним общее хозяйство.

Считается целесообразным ограничить круг родственников, которых можно признать членами семьи нанимателя.

Обращается внимание на недостаточность редакции ст. 308 ч. 1 ТК Эстонской ССР согласно которой и для вселения супруги нанимателя требуется согласие других членов нанимателя. Это не соответствует запросам практики и противоречит коммунистическим моральным нормам. Ограничения в отношении супруги нанимателя нуждаются в изменении.