

Riigikohtu arvamus¹ võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu kohta (üürioigus)

Riigikohtul on eelnõu JDM/26-0777 kohta järgmised märkused:

- 1) TsMS täiendamine §-ga 393¹. Eelnõust ja selle seletuskirjast jääb täiesti arusaamatuks, miks soovitakse kohtutele panna alatine ja automaatne KOV-i teavitamise kohustus, kui tegemist on eluruumi valduse vabastamise vaidlusega ja eluruumi kasutab alaealine või muu piiratud teovõimega isik. Iseenesest on arusaadav soov kaitsta alaealise vm piiratud teovõimega isiku huve, kes võib olla kaotab kohtuvaidluse tulemusena valduse eluruumile. Eelnõus välja pakutud lahendus on aga meie õiguskorda sobimatu ja ei saaks rakenduda.

Esiteks ei sõltu nõ väljatõstmise hagi või asja valduse tagastamise hagi rahuldamine sellest, kas isik, kelle suhtes nõue esitatakse on alaealine või kas selle nõude rahuldamine eeldab ka alaealise väljatõstmist. See ei ole asjaolu, mida tuleks eraldi kontrollida. See, kas väljatõstmisele kuuluv isik on alaealine, võib omada tähendust näiteks esindusõiguse seisukohast. Seega, asjaolu, kas eluruumi kasutab või võib kasutada mh ka alaealine, ei ole iseenesest asjaolu, mida kohtul tuleks kehtiva õiguse kohaselt kontrollida.

Teiseks jääb täiesti arusaamatuks KOVi informeerimise tähendus, ehk see, mida KOV vastava informatsiooniga peale hakkab. Praktikaks on tavaline, et nõ väljatõstmishagide puhul avaldab kostja kohtule, et eluruum, kust tema lahkumist nõutakse, on kostja kodu ja kostjal ei ole kuhugi mujale elama minna. Selles kontekstis selgitab kohus reeglina võimalust pöörduda KOVi poole sotsiaalabi saamiseks. Sellist infot annab kohus vastavalt vajadusele ja see juba toimib ning selles osas ei ole seaduse täiendamine vajalik.

KOV-i teavitamine ei anna KOVile mingeid protsessuaalseid õigusi ning ka see, kui KOV-i teavitatakse, ei tähenda, et kostja oleks taotlenud KOVilt sotsiaalabi. Teatavasti eeldab sotsiaalabi saamine mh ka kostja soovi sotsiaalabi saada- näiteks peab KOVi poolt eraldatava elamispinna üürnik sõlmima KOViga üürilepingu.

Samuti võib kohtul olla talle esitatud asjaolusid õiguslikult hinnates juba menetluse algfaasis selge, et hagi rahuldamine ei ole võimalik, ja hiljem ta sellise otsuse teebki. Ka sellisel juhul tuleks eelnõu seaduseks saamisel maakohtul KOV-i menetlusest siiski teavitada. Või läheb vastav teavitamiskohustus üle ringkonnakohtule ja Riigikohtule, kui maakohthu hagi rahuldamata jätmise kohtulahend vaidlustatakse? Vt TsMS § 639 lg 1 ja § 680 lg 1.

Lisaks võib mitmetel juhtudel olla kohtule menetluses esitatud asjaolude põhjal selge, et alaealisel vm piiratud teovõimega isikul on olemas ka teine elukoht, kuhu ta saaks vajaduse korral kolida. Kolmandaks võib ka tegemist olla juhtumitega, mil kohalikust omavalitsusest eestkostja juba esindab eestkostetavat samas valduse vabastamise vaidluses ja siis oleks tema eraldi teavitamine selgelt mittevajalik. Ning alaealisel on

¹ Riigikohtu arvamus ei väljenda Riigikohtu siduvat seisukohta. Riigikohus kujundab siduvaid seisukohti ainult kohtuasjade menetlemisel Riigikohtus.

eelduslikult olemas vanemad, kes, kuigi võib-olla rahalistesse raskustesse sattununa, võivad olla täiesti suutelised ise õigel ajal pöörduma kohaliku omavalitsuse poole eluruumi saamise küsimuses.

Samad märkused kehtivad põhimõtteliselt üürivaidluse lahendamise seaduse muutmise kohta, § 8 lg 5.

Ning terminoloogiliselt kasutab TsÜS mõistet alaealine ja täisealine. Vastandmõistet eelnõus kasutatud „alaealisele lapsele“ ei ole olemas („täisealine laps“).

- 2) Eelnõuga soovitakse muuta kehtivat õigust selliselt, et väljakolimise aja määrab nõ väljatõstmise hagi rahuldamise korral kohus. Selline muudatus tuleb eelnõust välja jätta. Reeglina pöördutakse kohtusse selliste nõuetega, mis on juba enne kohtusse pöördumist muutunud sissenõutavaks, st et üürnik oleks pidanud juba kohtusse pöördumise ajaks või vähemalt kohtuotsuse tegemise ajaks üürilepingu eseme tagastama, st välja kolima. See tähendab, et materiaalsoiguse kohaselt on üürileandjal õigus lepingu eseme saada tagasi kohe. Väljakolimise või asja tagastamise aeg ei tohiks reeglina olla seega pikem, kui on välja kolimiseks minimaalselt vajalik aeg. Erilise ventiiline, selleks, et vältida erandjuhtudel olulist ebaõiglust või üürniku või tema perekonnaliikmete raskeid tagajärgi, on võimalik taotleda kohtuotsuse täitmise edasilükkamist. Kuid selline võimalus peaks olema alles täitemenetluses, mis reeglina järgneb kohtuotsuse jõustumisele. Ehk kostja ei saa kohtumenetluse alguses kindel olla ja maakohus ei saa juba kohtuotsust tehes ette määrata, et kostja on peale kogu kohtumenetluse läbimist, peale kaebetähtaja möödumist, peale täitemenetluse algatamist ja peale täituri poolt vabatahtlikuks täitmiseks määratud tähtaja möödumist sellises väga erandlikus, raskes olukorras. Sellist väga erandlikku rasket olukorda saaks hinnata üksnes vahetult enne välja kolimist. Ja sellise olukorra hindamisel tuleks arvesse võtta kõiki asjaolusid, mh ka üürniku üldist varalist olukorda, võimalust leida endale mingigi muu eluase jne. Olukorras, kus kehtiv õigus annab üürileandjale õiguse nõuda ruumi kohest tagastamist, ei peaks üürnikule kaasnevaid negatiivseid tagajärgi lahendama üürileandja õiguste arvelt.