

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Jõustumise kp:
Avaldamismärge:

Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium
otsus
algtekst
02.12.2004
RT III 2004, 35, 362

3-4-1-20-04 Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 2. detsembri 2004. a kohtuotsus Vabariigi Presidendi taotluses kontrollida elamuseaduse ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 12¹ muutmise seaduse vastavust põhiseadusele

RIIGIKOHTU PÕHISEADUSLIKKUSE JÄRELEVALVE KOLLEEGIUMI KOHTUOTSUS
Eesti Vabariigi nimel

Kohtuasja number	3-4-1-20-04
Otsuse kuupäev	2. detsember 2004. a
Kohtukoosseis	Eesistuja Tõnu Anton ning liikmed Eerik Kergandberg, Ants Kull, Villu Kõve ja Jüri Põld
Kohtuasi	Vabariigi Presidendi taotlus kontrollida elamuseaduse ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 12¹ muutmise seaduse vastavust põhiseadusele
Asja läbivaatamine	Kirjalik menetlus

Resolutsioon

Jätta Vabariigi Presidendi taotlus rahuldamata.

Asjaolud ja menetluse käik

1.15. juunil 2004. a võttis Riigikogu vastu «Elamuseaduse ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 12¹ muutmise seaduse». Vabariigi President jättis selle 30. juuni 2004. a otsusega nr 671 välja kuulutamata ja tegi Riigikogule ettepaneku seaduse vastavusse viimiseks «Põhiseadusega». 20. juulil 2004. a võttis Riigikogu «Elamuseaduse ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 12¹ muutmise seaduse» muutmata kujul uuesti vastu. Vabariigi President pöördus Riigikohtu poole taotlusega tunnistada «Elamuseaduse ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 12¹ muutmise seadus» (edaspidi *vaidlustatud seadus*) «Põhiseadusega» vastuolus olevaks.

Vabariigi Presidendi ja menetlusosaliste seisukohad

2. Vabariigi President leiab oma taotluses, et tema vaidlustatud seadusega elamuseaduses ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduses (*ORAS*) tehtud muudatuste jõustumise tähtaeg ei ole kooskõlas põhiseaduse §-s 10 toodud sotsiaalse ja demokraatliku õigusriigi põhimõttest tuleneva õiguskindlusega ja õiguspärase ootusega, mis eeldab, et uute regulatsioonide jõustamisel nähakse normiadressaatidele ette mõistlik aeg oma tegevuse ümber korraldamiseks uutes oludes. Presidendi arvates on vaidlustatud seadusega selleks ette nähtud vähem kui kahekuuline periood liiga lühike aeg. Lisaks märgib president, et seaduse rakendumisel ei taga kehtiv sotsiaalhoolekande süsteem täiel määral põhiseaduse §-st 28 tulenevale ning rahvusvahelistes inimõiguste kaitse alastes konventsioonides sätestatud õigust eluasemele.

Riigikohtule saadetud täiendavas arvamuses leiab president, et elamuseaduse muudatused, millega loodi võimalus tagastatud eluruumide osas sõlmitud üürilepingute viieaastaseks pikendamiseks ning millega kehtestati, et kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestatud üüri piirmäär on piirmääraks kõigi samal haldusterritooriumil asuvate *ORAS* §-s 12¹ sätestatud tagastatud eluruumide suhtes, on omavahel seotud regulatsioonid. Need regulatsioonid löid õiguspärase ootuse tagastatud eluruumi kasutavale üürnikule nii üürilepingu kehtivuse pikendamise kui üüri piirmäärade kehtestamise võimaluse suhtes fikseeritud tähtaja jooksul. Ühtlasi märgib president, et ehkki vaidlustatud seadusega sätestatud *vacatio legis* on

normiadressaatidele piisav aeg neile seadusega antud õiguste ja kohustustega tutvumiseks, on see ilmselt ebapiisav muudatuste ettevalmistamiseks oma tegevuses ja elukorralduses.

3.Riigikogu põhiseaduskomisjon leiab Riigikohtule saadetud arvamuses, et vaidlustatud seadusega ei rikuta õiguspärase ootuse põhimõtet, mistõttu see on põhiseadusega kooskõlas.

Põhiseaduskomisjon märgib, et omandireformi läbiviimisel anti seadustes ja riigi faktilise tegevusega õigusjärgsetele omanikele tagastatud majade üürnikele signaal, et tagastatud eluruumi erastamise õigust neil ei ole ega teki ning et õigus elada tagastatud korteris ning tasuta turuhinnast madalamat üüri on ajutine abinõu. Kuivõrd üüri piirmäärade kehtestamine on seaduse kohaselt kohaliku omavalitsuse õigus, mitte kohustus, ei saa üüri piirmäärade kehtetuks tunnistamist vaadelda riigi sõnamurdliku käitumisena üürniku suhtes. Lisaks ei võimalda vaidlustatud seadus üürilepinguid ühepoolset üles öelda või üüri hüppeliselt tõsta. Põhjendamatult kõrge üüri kehtestamise ja üürilepingu ülesütlemisele sundimise vältimiseks sätestab võlaõigusseadus (*VÕS*) mitmed üürnike kaitsevõimalused. Muuhulgas on üürnikul õigus vaidlustada eluruumi üüri ülemäärane tõstmine üürikomisjonis ja kohtus.

Vaidlustatud seadus ei riku ka üürnike õigust eluasemele, sest üüri piirmäärade kehtestamiseks antud volituskorralduste kehtetuks tunnistamine ei too kaasa üürnike eluasemeta jäämist. Üürnikud, kelle sisetulekute ja väljaminekute vahe langeb üüri võimaliku tõusu tagajärjel allapoole toimetulekupiiri, hakkavad saama toimetulekutoetust.

Samuti märgib põhiseaduskomisjon, et tagastatud majade üürnikel oli õigus uue eluruumi saamiseks seaduses sätestatud korras taotleda laenu või toetust riigilt või kohalikul omavalitsusüksuselt ümberasumiseks või eluruumi ostmiseks jne.

4.Õiguskantsler leiab, et vaidlustatud seadus ei riku õiguskindluse põhimõtet ega ole seetõttu vastuolus põhiseaduse §-ga 10.

Õiguskantsler osutab, et kuivõrd Vabariigi President ei vaidlusta üüri piirmäärade kaotamist iseenesest, vaid leiab, et piirmäärade kaotamise võimaluse jõustumistähtaeg on liialt lühike, võtab ta seisukoha üksnes seaduse jõustumistähtaaja kooskõla osas põhiseaduse §-ga 10.

Õiguskantsleri arvamuse kohaselt eeldab õiguskindluse järgimine, et uute regulatsioonide jõustamiseks nähakse ette mõistlik aeg, mille jooksul normiadressaadid saaksid oma tegevuse uutes oludes ümber korraldada. Õiguskantsler leiab, et ehkki õigusjärgsetele omanikele tagastatud eluruumides elavatel isikutel ei saa olla tekkinud mõistlikku ootust, et üüri piirmäärad jäävadki kehtima, on neil õiguspärane ootus, et pärast seadusandja otsust tühistada üüri piirmäärade laienemine omandireformi käigus tagastatud eluruumidele jääb neile aega muudatustega kohanemiseks.

Õiguskantsler leiab, et seaduse jõustumistähtajast ning võlaõigusseaduses üüri tõstmiseks ja üürilepingu ülesütlemiseks antud tähtaegadest tulenevalt, millele lisaks saab arvestada ka üürikomisjoni või kohtumenetluse ajaga, jääb isikule piisav aeg toimingute tegemiseks, mida võib pidada vajalikuks oma elu ümber korraldamiseks muutunud oludes.

Õiguskantsler peatub lühidalt ka Vabariigi Presidendi taotluse ülejäänud motiividel, ehkki märgib, et ei pea küsimusi piisava eluasemefondi olemasolust ning sotsiaalhoolekandesüsteemi vigadest Vabariigi Presidendi taotluse motiivide arvestades relevantseteks. Õiguskantsler märgib, et kuivõrd Vabariigi Valitsuse vastu võetud elamumajanduse arengukava ning reaalsed rahaeraldised kohalikele omavalitsustele aitavad kaitsta üürnike huve ja õigusi, on Riigikogu vaidlustatud seaduse vastuvõtmisel piisavalt kaalunud riigi ja kohaliku omavalitsuse koostöövõimalusi omanike ja üürnike huvisid arvestavate abinõude rakendamisel.

Osas, milles Vabariigi President leiab, et seaduse rakendamisel ei taga kehtiv sotsiaalhoolekande süsteem täiel määral õigust eluasemele, märgib õiguskantsler, et küsimus kehtiva sotsiaalhoolekande süsteemi vastavusest põhiseaduslikule õigusele riigi abile puuduse korral ei ole käesoleva vaidluse sisuks.

Lisaks märgib õiguskantsler, et ulatuslike omandikitsenduste, mida üüri piirmäärade endast kujutavad, rakendamine ei pruugi ühiskonna arengut arvestades enam olla õigustatud.

5.Justiitsminister leiab, et vaidlustatud seadus ei ole põhiseadusega vastuolus.

Õiguspärase ootuse põhimõtte sisuks ei ole eeldus, et igasugune õigusnorm ning sellest tulenevad õigused ja vabadused jäävad tähtajatult kehtima. Arvestades üüri piirmäärade kehtestamise võimaluse ajutisuse üldteatust, pidi mõistlik inimene eeldama, et avaliku võimu poolt üüri piirmäärade kehtestamise võimalus ning erisused tagastatud eluruumide ja muude eluruumide üürisuhete reguleerimises varem või hiljem kaovad.

Üüri piirmäärade kehtestamise võimaluse kaotamine ei muuda iseenesest tagastatud elamutes üürilepingu alusel elavate isikute õigusi ega vabadusi. Üür on määratud üürilepinguga ning juba sõlmitud üürilepingutele seadus otsest olulist mõju avaldada ei saa. Kõnealuste seadusemuudatuste jõustumisel ei teki üürileandjal ühepoolset üüri suurendamise õigust. Üürniku õigusi kaitsevad võlaõigusseaduse ja elamuseaduse sätted. Kuivõrd üüri piirmäärade kehtetuks tunnistamisest tulenev üüri tõstmine tagastatud eluruumi puhul ning selle vaidlustamine toimub võlaõigusseaduses sätestatud korras, on tagastatud elamutes elavate üürnike

õigused kaitstud samaväärselt muude üürnike omadega. Üürivaidluste kohtuväliseks lahendamiseks on loodud üürikomisjonid.

Lisaks märgib justiitsminister, et üüri piirmäärade kehtestamise võimalus on elamu omaniku omandiõigust piirava iseloomuga meede.

Seoses kehtiva sotsiaalhoolekande süsteemi suutlikkusega tagada vaidlustatud seaduse jõustumise järgselt tagastatud elamute üürnike õigus eluasemele, märgib justiitsminister, et riigi abi puudustkannatavatele inimestele peab olema tagatud toetuste, abirahade vms kaudu ega saa olla korraldatud üksikisikutele vastava toetuskohustuse panemise kaudu.

Vaidlustatud sätted

6. Taotlusest selgub, et Vabariigi President jättis elamuseaduse ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 12¹ muutmise seaduse välja kuulutamata selle seaduse § 1 lõike 2 ning § 3 vastuolu tõttu põhiseadusega. Vaidlustatud seaduse § 1 lõikega 2 tunnistatakse kehtetuks elamuseaduse § 37¹ lõige 2.

Elamuseaduse (RT 1992, 17, 254; ... RT I 2003, 15, 86) § 37¹ lõige 2 sätestab:

«(2) Kohaliku omavalitsuse volikogu kehtestatud vastav üüri piirmäär on piirmääraks kõigi samal haldusterritooriumil asuvate Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse §-s 12¹ sätestatud eluruumide suhtes. Üürniku nõusolekul võib üürilepingus kokku leppida üüri piirmäärast erineva üüri suuruse.»

Vastavalt elamuseaduse § 37¹ lõikele 1 on kohaliku omavalitsuse volikogul õigus kehtestada oma haldusterritooriumil asuvatele munitsipaalomandis olevatele eluruumidele üüri piirmäärad. Sama lõike teise lause kohaselt muudab kohaliku omavalitsuse volikogu üüri piirmäärasid üks kord 12 kuu jooksul, kui üüri mõjutavad hinnad on viimasest piirmäärade kehtestamisest arvates muutunud.

Elamuseaduse ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 12¹ muutmise seaduse § 3 sätestab:

«Käesolev seadus jõustub 2004. aasta 1. septembril.»

Põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi seisukoht

7. Asja lahendamiseks vaatab kolleegium kõigepealt vaidlustatud seadusega tehtavate muudatuste toimet ja lahendab normiadressaatide küsimuse (I). Seejärel selgitab kolleegium, kas elamuseaduse ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse muudatus, mis võtab kohalikult omavalitsuselt õiguse kehtestada õigusvastaselt võõrandatud ja tagastatud elamutes asuvate eluruumide suhtes üüri piirmäärad, rikub tagastatud elamutes asuvate eluruumide üürnike (edaspidi *tagastatud elamute üürnikud*) õiguspärasest ootust piirmäärade kehtimajäämisele (II). Seejärel analüüsib kolleegium, kas vaidlustatud seaduse avaldamise ja selle jõustumise vahele jääv ajavahemik (*vacatio legis*) on tagastatud elamute üürnikele piisav muutunud õigusliku olustikuga kohanemiseks (III). Neljandaks käsitleb kolleegium vaidlustatud seadusega tehtud muudatuste seost põhiseadusest tuleneva õigusega eluasemele (IV). Lõpuks analüüsib kolleegium seaduse jõustumist pärast Riigikohtu otsust (V).

I.

8. Elamuseaduses ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse §-s 12¹ tehtud muudatuste põhisisuks on selle volitusnormi kehtetuks tunnistamine, mis annab kohaliku omavalitsuse volikogule õiguse kehtestada üüri piirmäärad oma haldusterritooriumil asuvate ORAS §-s 12¹ nimetatud eluruumide ehk tagastatud elamutes asuvate eluruumide suhtes. Seega peab kolleegium ennekõike vajalikuks vaadelda nimetatud volitusnormi kehtetuks tunnistamisega tekkivat õiguslikku olustikku ning selgitada välja vaidlustatud normi otsesed ja kaudsed adressaadid.

9. Haldusmenetluse seaduse § 93 lõike 1 järgi kehtib määrus seni, kuni selle tunnistab kehtetuks haldusorgan või Riigikohus või kehtivusaja lõppemiseni või volitusnormi kehtetuks tunnistamiseni. Selle sätte kohaselt muutub volitusnormi kehtetuks muutumisel üldjuhul automaatselt kehtetuks ka määrus. Kohalike omavalitsuste volikogude poolt vastu võetud vastaval haldusterritooriumil üüri piirmäärasid kehtestanud määrused muutuvad vaidlusaluse seaduse jõustumisel kehtetuks osas, milles need kehtestasid üüri piirmäärad oma haldusterritooriumil asuvate tagastatud elamute eluruumide suhtes.

10. Vaidlustatud seaduse otseseks adressaadiks on kohaliku omavalitsuse volikogu, kellelt võetakse üüri piirmäärade kehtestamise õigus. Tagastatud eluruumide üürnikud ja omanikud on aga seaduse kaudseteks adressaatideks, sest nad satuvad vaidlustatud seaduse jõustumise järgselt uude õiguslikku olukorda seaduse otsese adressaatide tegevusest sõltumata. Kolleegium peab vajalikuks analüüsida vaidlustatud seaduse toimet ka selle kaudsetele adressaatidele.

II.

11.Vabariigi President leiab taotluses, et vaidlustatud seadusega tehtud muudatuste jõustumise tähtaeg ei ole kooskõlas põhiseaduse §-s 10 toodud sotsiaalse ja demokraatliku õigusriigi põhimõttest tuleneva õiguskindluse ja õiguspärase ootusega. Muuhulgas näeb Vabariigi President regulatsiooni põhiseadusevastasust asjaolus, et seadusandja ei ole üüri piirmäärade kaotamisel arvestanud piisavalt erinevate isikute, eriti aga üürnike õiguslike huvidega. Sisuliselt leiab Vabariigi President, et tagastatud elamute üürnikel oli õiguspärane ootus, et riik ei kaota üüri piirmäärasid niikaua, kuni on leidnud nende eluasemeprobleemile alternatiivse lahenduse. Riigikohtule täiendavalt saadetud arvamuses märgib Vabariigi President, et elamuseaduse täiendamisega 2002. aastal, millega loodi võimalus tagastatud eluruumide üürilepingute pikendamiseks veelkordselt viieks aastaks, loodi tagastatud elamute üürnikele õiguspärane ootus üürilepingu kehtivuse pikendamise ning üüri piirmäärade kehtestamise võimaluse suhtes eelnimetatud tähtaja jooksul.

12.Õiguskindluse printsiip tuleneb põhiseaduse §-st 10, mille järgi ei välista põhiseaduse II peatükis loetletud õigused muid põhiseaduse mõttest tulenevaid õigusi, mis vastavad inimväärkuse ning sotsiaalse ja demokraatliku õigusriigi põhimõtetele. Kõige üldisemalt peab see printsiip looma kindluse kehtiva õigusliku olukorra suhtes. Õiguskindlus tähendab nii selgust kehtivate õigusnormide sisu osas (õigusselguse põhimõte) kui ka kindlust kehtestatud normide püsijäämise suhtes (õiguspärase ootuse põhimõte).

13.Vabariigi Presidendi taotlus tugineb eelkõige õiguspärase ootuse põhimõttele. Õiguspärase ootuse põhimõtte kohaselt peab igal ajal olema võimalus kujundada oma elu mõistlikus ootuses, et õiguskorraga talle antud õigused ja pandud kohustused püsivad stabiilsetena ega muutu rabavalt isikule ebasoodsas suunas. Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium märkis 1994. aastal, et õiguspärase ootuse printsiibi kohaselt «[...] on igal ajal õigus tegutseda mõistlikus ootuses, et rakendatav seadus jääb kehtima. Igaüks peab saama temale seadusega antud õigusi ja vabadusi kasutada vähemalt seaduses sätestatud tähtaja jooksul. Seaduses tehtav muudatus ei tohi olla õiguse subjektide suhtes sõnamurdlik» (vt põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 30. septembri 1994. a otsus asjas nr III-4/A-5/94 – RT I 1994, 80, 1159).

14.Õiguspärase ootuse põhimõte ei tähenda, et isikute õiguste piiramine või soodustuste lõpetamine on üldse lubamatu. Õiguspärase ootuse põhimõte ei nõua kehtiva regulatsiooni kivistamist – seadusandja võib õigussuhteid vastavalt muutunud oludele ümber kujundada ning sellega paratamatult halvendada mõnede ühiskonnaliikmete olukorda. Otsus selle kohta, milliseid reforme läbi viia ja milliseid ühiskonnagruppe nende reformidega eelistada, on seadusandja pädevuses. Kolleegium ei analüüsi seadusandja tehtud poliitilise otsuse otstarbekust – ta saab kontrollida vaid seaduse kooskõla põhiseadusega.

15.Seega tuleb vastata küsimusele, kas tagastatud elamute üürnikel on õiguspärane ootus üüri piirmäärade kehtimajäämise suhtes ehk kas üüri piirmäärade kaotamine õigusjärgsetele omanikele tagastatud elamutes asuvatele eluruumidele on üürnike suhtes sõnamurdlik. Kolleegium peab esmalt vajalikuks selgitada üüri piirmäärade kujunemislugu ning kohalike omavalitsuste poolt üüri piirmäärade kehtestamise volituse õiguslikku iseloomu.

16.Elamuseaduse § 37¹ lisati elamuseadusesse 10. juunil 1998. aastal vastu võetud Eesti Vabariigi elamuseaduse muutmise ja täiendamise seadusega. Enne nimetatud seaduse vastuvõtmist reguleeriti korteriüüri arvestamist Vabariigi Valitsuse 12. augusti 1993. a määrusega nr 254 kinnitatud «Eluruumide üürileandmisel rakendatavates korteriüüri arvestamise meetodilistes alustes», mis kehtestas korteriüüri arvestamise alused kõigi Eesti Vabariigi territooriumil asuvate eluruumide üürileandjatele, sõltumata eluruumi omandivormist. Selle akti punkti 3 järgi ei saanud korteriüüri määrata üle kohaliku omavalitsuse organi kehtestatud piirmäära. Üüri piirmäärade kehtestamine õiguse andis kohalikele omavalitsustele Vabariigi Valitsuse 6. märtsi 1992. a määrus nr 69 «Korteriüüri arvestamise korra muutmise ja korteriüüri piirmäärade kehtestamise kohta».

17.Üüri piirmäärade kujunemisloost selgub, et üüri piirmäärasid käsitati algusest peale üleminekuabinõuna.

10. juunil 1998. a vastu võetud elamuseaduse muutmise seaduse eelnõu (628 SE) seletuskirja kohaselt annab kohalikele omavalitsustele üüri piirmäärade kehtestamise õigus võimaluse «asuda üüride järk-järgulise vabastamise teele, tänu millele tekib reaalne elamuturg ning omanike huvi elamute parema hoolduse vastu». Selle eelnõu teise lugemise jätkamisel Riigikogus 19. novembril 1997. a märkis majandusminister Vabariigi Valitsuse esindajana, et üleminekuperioodi elamumajanduses ei saa lõputult pikendada, mistõttu tuleb üürid võimalikult kiiresti vabastada. Teise lugemise jätkamisel Riigikogus 18. veebruaril 1998. a rõhutas majandusminister kohalike omavalitsuste õigust, mitte kohustust kehtestada üüri piirmäärad ning avaldas lootust, et koos elatustaseme tõusuga väheneb turutingimustele vastava üüri ja maksta suudetava üüri vahe, mis «lähendab meid sellele, et üürid kunagi vabaks lasta».

Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seaduse eelnõu (*eelnõu 894 SE*) arutamisel Riigikogus 2002. aastal korratati taas, et üüri piirmääradel on ajutine iseloom. Eelnõu esitanud justiitsminister Vabariigi Valitsuse esindajana märkis eelnõu 894 SE teisel lugemisel 23. jaanuaril 2002. a, et üüri piirmäärade kaotamine nii ulatusliku õigusakti raames pole mõeldav ning vajab eraldi diskussiooni. Justiitsminister rõhutas üüri piirmäärade kehtestamise vajaduse seotust sotsiaalse arengu tasemega ning märkis, et see, «millal [üüri piirmäärade kaotamine] lõplikult fikseerida, on Riigikogu otsustus».

Seega pidas seadusandja nii elamuseadusesse üüri piirmäärade kehtestamist võimaldava paragrahvi lisamisel kui ka selle küsimuse hilisemal arutamisel piirmäärasid ajutiseks.

18. Oluline on ka see, et seadusega ei ole kunagi antud tagastatud elamute üürnikele subjektiivset õigust üüri piirmääradele. Kohalik omavalitsus võis kehtestada oma haldusterritooriumil üüri piirmäära, ent võis seda ka mitte teha, samuti muuta oma vastavat otsust ühes või teises suunas. Kohalikud omavalitsused võisid üüri piirmäärad ka kaotada.

Üüri piirmäärad tagastatud elamutes asuvatele eluruumidele ei kehti kaugeltki kõigis Eesti omavalitsusüksustes. Pretsedenditu ei ole ka üüri piirmäära kaotamine mõnes kohalikus omavalitsuses, kus need on mõnda aega kehtinud. Kui tagastatud elamute üürnikel oleks õigus nõuda kohalikult omavalitsuselt sellise soodustuse kehtestamist, muutuks kohaliku omavalitsuse õigus kehtestada oma haldusterritooriumil üüri piirmäär või seda mitte teha illusoorseks.

19. Vastuolu puudumist õiguspärase ootuse põhimõttega kinnitab ka see, et elamuseadus ei sätesta tähtaega, mille jooksul üüri piirmäärad ei kao. Samuti ei keela elamuseadus üüri piirmäärade korrigeerimist ega kehtesta üüri piirmäärade ülempiiri.

20. Vabariigi President leiab Riigikohtule saadetud täiendavas arvamuses, et lubadus üüri piirmäärade kehtestamise võimaluse kehtimajäämiseks anti 5. juunil 2002. aastal vastu võetud võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadusega.

Kollegiumi arvates ei kehtestatud nimetatud seadusega aga uut regulatsiooni tagastatud elamute üüri piirmäärade osas ega antud tagastatud elamute üürnikele õigust nõuda üüri piirmäärade kohaldamist üürisuhetes. Selle seadusega kaotati vaid kohalike omavalitsuste õigus kehtestada üüri piirmäärad eluruumide omandivormist sõltumata ning jäeti vastav õigus kehtima tagastatud eluruumide puhul.

21. Eelnevat arvestades leiab kollegium, et tagastatud elamute üürnikel ei ole praegu ega olnud ka varem alust õiguspäraseks ootuseks, et üüri piirmäärad jäävad kehtima. Samuti kui kohaliku omavalitsuse aktiga, ei ole ka seadusega üüri piirmäärade kaotamine tagastatud elamute üürnike suhtes sõnamurdlik.

22. Vabariigi Presidendi taotlusest nähtub, et õiguspärase ootuse põhimõtet võidakse rikkuda ka sellega, et üüri piirmäärade kehtestamise õiguse äravõtmisel ei lahendata tagastatud elamute üürnike eluasemeprobleeme muul viisil.

23. Õiguspärane ootus tähendab eeskätt nõuet, et kord juba rakendatud seadust ei tunnistataks sõnamurdlikult kehtetuks. Üüri piirmäärade kehtestamise käigus ei ole riik kunagi seadustanud põhimõtet, et üüri piirmäärade kaotamisega peavad kaasnema alternatiivsed meetmed tagastatud elamute üürnike heaolu parandamiseks. Kuigi vastavaid võimalusi (üürihinna kompenseerimine, munitsipaalendamise ehitamine kõigile tagastatud eluruumide üürnikele jne) on Riigikogus peetud debattides arutatud, ei ole see viinud seadusega riigile vastavate kohustuste panekuni. Õiguspärase ootuse põhimõte ei tähenda, et sellele tuginedes saaks seadusandjalt nõuda poliitilises diskussioonis arutluse all olnud soodustuste kehtestamist.

III.

24. Vabariigi President väidab taotluses, et uudse regulatsiooni jõustamiseks ette nähtud tähtaeg (*vacatio legis*) ei ole kooskõlas põhiseadusest tuleneva õiguskindluse ja õiguspärase ootuse põhimõttega.

25. Riigikogu võttis Vabariigi Presidendi vaidlustatud seaduse esmakordselt vastu 15. juunil 2004. a. Arvestades ajakulu vastuvõetud seaduse Vabariigi Presidendi saatmiseks, seaduse väljakuulutamiseks vastavalt põhiseaduse §-le 107 ja seaduse avaldamiseks Riigi Teatajas ning asjaolu, et väljakuulutamata seaduse kohaselt pidi see jõustuma 1. septembril 2004. a, jäänuks normi adressaatidele ligikaudu kuus nädalat uudse õigusliku olukorraga kohanemiseks. Vabariigi President viitab oma taotluses samuti «vähem kui kahekuulisele perioodile».

26. Õiguskindluse põhimõte tähendab muuhulgas, et uute regulatsioonide jõustamiseks tuleb ette näha mõistlik aeg, mille jooksul adressaadid saaksid uute normidega tutvuda ning oma tegevuse vastavalt ümber korraldada. Õiguskindlusele vastab olukord, kus riik ei kehtesta uusi regulatsioone meelevaldselt ja n-õ üleöö. Sama nõue on tuletatav ka põhiseaduse § 13 lõikest 2, mille järgi kaitseb seadus igauht riigivõimu omavoli eest, ning õiguse üldpõhimõtetest.

Uue õigusliku olukorra loomisel peab seadusandja seega tagama, et õiguse adressaadil oleks oma tegevuse ümber korraldamiseks mõistlikul määral, st piisavalt aega. Piisavust ehk mõistlikkust saab hinnata, arvestades vaatluse all oleva õigussuhte iseloomu, õigussuhte muutmise ulatust ning sellest tulenevat vajadust ümberkorraldusteks normiadressaatide tegevuses, samuti hinnates, kas muudatus õiguslikus olustikus oli ettenähtav või ootamatu.

27. Põhiseaduse § 108 järgi jõustub seadus üldjuhul kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist. See põhimõte ei ole juhuslik – tegemist on ajaga, mis on normiadressaatidele jäetud seadusega sätestatud õiguste ja kohustustega tutvumiseks ning oma elu vastavaks ümber korraldamiseks. Kuna põhiseadus peab üldreeglina aktsepteeritavaks üheksapäevast *vacatio legis*'t, peavad sellest pikema jõustumisaja vajalikkuse motiivil

kümnendal päeval jõustumise põhiseadusevastaseks tunnistamiseks olema väga mõjuvad põhjused. Sellised põhjused esinevad tõenäoliselt näiteks mingi õigusharu tervikliku reformi korral.

28. Vabariigi President leiab, et seoses üüri piirmäärade kaotamisega ei oleks õigustatud üldise regulatsiooni järgimine. Kolleegium on aga seisukohal, et puudub piisav alus pidada üheksapäevast *vacatio legis*'t liialt lühikeseks, kuna antud juhul ei ole muudatus ootamatu ega mastaapne. Selle põhimõttelise seisukoha kontrollimiseks analüüsib kolleegium muutusi üürnike ja üürileandjate suhetes.

29. Vaidlusaluse seaduse jõustumisega kaotavad kohalike omavalitsuste volikogude vastu võetud määrused osas, milles need kehtestavad üüri piirmäära tagastatud elamutes asuvatele eluruumidele, automaatselt kehtivuse. Kolleegium on seisukohal, et kui üürileandjal tekiks seejärel õigus tõsta üüri kohe ja piiramatul määral, võiksid seaduse üldkorras jõustumisel olla rasked sotsiaalsed tagajärjed, mis võiks põhimõtteliselt olla põhjuseks, miks on vajalik pikem jõustumisaeg.

30. Kolleegium peab esmalt vajalikuks rõhutada, et üüri piirmäärade kehtestamist lubava normi kaotamine ei tähenda üüri automaatset suurenemist. Üürileandja ja üürniku vahelisi suhteid reguleerib lisaks seadusele nendevaheline üürileping. Vastamaks küsimusele, kas üürileandjal on võimalus seaduse jõustumisel üüri kohe ja piiramatul määral ühepoolselt tõsta, tuleb järelikult vaadelda ka üürniku ja üürileandja vahelist üürilepingut käsitlevaid sätteid.

31. Vastavalt ORAS § 12¹ lõikele 1 loetakse elamu tagastamisel kehtiv üürileping kehtivaks kolmeks aastaks alates elamu omandiõiguse üleminekust õigustatud subjektile, kui üürnik ja omanik ei lepi elamu tagastamisel kokku teisiti. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt pikeneb üürilepingu tähtaja möödumisel see viieks aastaks. ORAS § 12¹ lõike 11 teise lause järgi võib ORAS § 12¹ alusel viieks aastaks pikenenud üürilepingu tähtaja möödumisel seda üürilepingut pikendada Eesti Vabariigi elamuseaduse §-de 32 ja 33 alusel. Vastavalt elamuseaduse § 32 lõikele 4 kohaldatakse elamuseaduse § 32 ORAS § 12¹ lõikes 3 sätestatud eluruumi üürilepingu viieaastase tähtaja möödumisel selle üürilepingu ühekordseks pikendamiseks või uue üürilepingu sõlmimiseks, kusjuures üürileandja saab vaidlustada üürilepingu pikendamise vaid elamuseaduse §-s 33 loetletud juhtudel. Vabariigi Presidendi poolt põhiseaduspärasuse kontrolliks esitatud seaduse §-ga 2 täiendatakse ORAS § 12¹ lõikega 13, mille järgi üüri piirmäära kehtetuks tunnistamisest tulenev üüri tõstmine ning selle vaidlustamine toimub võlaõigusseaduses sätestatud tähtaegadel ja korras.

32. Võlaõigusseaduse üüri tõstmise regulatsioon on üldine ega sõltu sellest, kas tegemist on tagastatud eluruumiga või mitte. Reeglid erinevad sõltuvalt sellest, kas üürileping on tähtajaline või tähtajatu. Tavaliselt on tagastatud elamute üürnikel tähtajalised üürilepingud. Tagastatud eluruumi üürilepingu tähtajalisus nähti ette ORAS § 12¹ lõigetes 1 ja 3. Üldise regulatsioonina nägi ka 1. juulini 2002. a kehtinud elamuseaduse § 31 lõige 2 eluruumi üürilepingute kohta ette, et üürileping on tähtajaline leping ning kui lepingus ei ole tähtaega ära näidatud, loetakse see sõlmituks viieks aastaks. Seega ei võimaldanud seadus kuni 1. juulini 2002. a üldjuhul sõlmida tähtajatut eluruumi üürilepingut. Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seaduse § 15 lõike 3 järgi ei muutunud õiguslik olukord võlaõigusseaduse jõustumisega ka enne 1. juulit 2002. a sõlmitud üürilepingute suhtes, milles tähtaega märgitud ei olnud. Nimetatud lepingud loeti jätkuvalt alates sõlmimisest kehtivaks viieks aastaks. Sellisele seisukohale on asunud ka Riigikohtu tsiviilkolleegium 28. oktoobri 2004. a otsuses asjas nr 3-2-1-94-04 (RT III 2004, 30, 320).

33. Võlaõigusseaduse kohaselt on tähtajalise üürilepingu puhul üüri tõstmise võimalus vaid erandjuhul. Vastavalt VÕS §-le 300 on tähtajalise üürilepingu puhul üüri tõstmine võimalik siis, kui on sõlmitud kokkulepe eluruumi üüri perioodilise suurenemise kohta. Vastav kokkulepe kehtib vaid juhul, kui üürileping on sõlmitud vähemalt kolmeaastase tähtajaga, üür tõuseb mitte rohkem kui kord aastas ja üüri tõstmise ulatus või selle arvestamise alus on täpselt määratud. Järelikult on tähtajalise üürilepingu puhul üüri tõstmine võimalik vaid juhul, kui tagastatud elamu üürnik ja üürileandja on üüri tõstmises või tõstmise alustes kokku leppinud. Üüri piirmäärade kaotamine ei too seega tähtajalise lepingu puhul kaasa märkimisväärseid muutusi üürnike ja üürileandja suhetes. Järelikult on tähtajalise üürilepingu korral jõustumistähtaeg ilmselgelt piisav. Võlaõigusseaduse regulatsioon eluruumi üürilepingu kohta on üürniku kasuks imperatiivne (VÕS § 275).

34. Tähtajatu üürilepingu puhul peab üürileandja vastavalt VÕS § 299 lõikele 2 teatama üürnikule üüri tõstmisest vähemalt 30 päeva enne üüri tõstmist ja seda põhjendama. VÕS § 303 lõike 1 järgi võib üürnik vaidlustada eluruumi üüri ülemäärase tõstmise. VÕS § 301 lõike 1 kohaselt on eluruumi üür ülemääraselt suur, kui sellest saadakse ebamõistlikku kasu, välja arvatud juhul, kui tegemist on luksuskorteri või -majaga. VÕS § 301 lõike 2 järgi ei ole üüri suurus ülemäärane, kui see ei ole kõrgem samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavalisest üürist. VÕS § 301 lõike 3 järgi ei ole üüri tõstmine ülemäärane, kui üüri suuruse tõstmine põhineb eluruumile tehtavate kulutuste või üürileandja kohustuste suurenemisel või kui üüri tõstmine on vajalik mõistlike parenduste ja muudatuste tegemiseks. Seega, kui tagastatud eluruumi kasutatakse tähtajatu üürilepingu alusel, millele seni kohaldus üüri piirmäär, oleks ka sel juhul üüri tõstmine võimalik minimaalselt alles 30 päeva pärast üüri piirmäärasid kaotava seaduse jõustumist. Ka sellisel juhul poleks võimalik tõsta üüri põhjendamatu määran.

35. Vaidlusaluse seaduse jõustumisel ei ole kõigi ORAS §-s 12¹ nimetatud üürilepingute tähtaeg pärast nende pikendamist viieks aastaks veel möödunud. Vastavalt ORAS § 12¹ lõikele 11 võib ORAS § 12¹ lõike 3 alusel viieks aastaks pikenenud üürilepingut pikendada elamuseaduse §-de 32 ja 33 alusel. Sellisel juhul ei kohaldata eluruumi üürilepingu pikendamisele võlaõigusseaduse eluruumi üürilepingu sätteid. Seega on nendel üürnikel,

kelle ORAS § 12¹ lõike 3 alusel viieks aastaks pikenenud üürilepingu tähtaeg ei ole vaidlusaluse seaduse jõustumise ajaks möödunud, lepingu tähtaja möödumisel tulenevalt elamuseaduse § 32 lõikest 1 eesõigus uue üürilepingu sõlmimiseks või leping loetakse elamuseaduse § 32 lõike 2 alusel pikenenuks. Kolleegium leiab, et isegi kui elamuseaduse § 32 lõige 1 võimaldab uue üürilepingu sõlmisel nõuda üürilepingu tingimuste muutmist, ei ole üürileandjal võimalik tingimusi muuta ühepoolset vahetult pärast lepingutähtaja lõppemist. Elamuseaduse § 32 lõike 3 kohaselt saab üürileandja pärast seda, kui üürnik ei sõlmi uut lepingut, uue lepingu sõlmimiseks kohtusse pöörduda alles kolme kuu möödumisel pärast kirjaliku teate väljastamist. Kolleegium leiab, et elamuseaduse §-des 32 ja 33 üürnikule antav kaitse üüri tõstmise vastu on samas ka abinõu, mis annab üürnikule piisavalt aega muutunud olukorraga kohanemiseks.

36. Seega sisalduvad võlaõigusseaduses mitmed kaitsemeetmed üüri kohese ja ülemäärase tõstmise vastu. Seadusandja on vaidlusalust regulatsiooni kehtestades pidanud nimetatud meetmeid üürnike õiguste tagamiseks piisavaks. Kolleegiumil pole põhjust seadusandja valitud kaitsemeetmete tõhususes kahelda.

37. Võlaõigusseadus sisaldab ka mitmeid kaitsemeetmeid üürilepingu ühepoolse ülesütlemise vastu. Vastavalt VÕS §-le 313 on võimalik tähtajalist lepingut erakorraliselt üles öelda üksnes mõjuval põhjusel. Eelkõige on erakorraline ülesütlemine lubatud VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. Tähtajatu eluruumi üürilepingu võib üks lepingupool vastavalt VÕS § 312 lõikele 1 korraliselt üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kolm kuud. Tähtajatut lepingut on võimalik erakorraliselt üles öelda sarnaselt tähtajalisele lepingule mõjuva põhjuse olemasolul ning eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaoludel. Ka muidu kehtiva ülesütlemise saab üürnik vaidlustada VÕS § 326 lõike 1 ja § 327 järgi, kui ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega (vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 29. oktoobri 2004. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-100-04 – RT III 2004, 30, 321). Lisakaitse annab üürnikule veel VÕS § 326 lõige 2, mille järgi on üürnikul üürileandjapoolse üürilepingu ülesütlemise korral õigus nõuda üürileandjalt üürilepingu pikendamist kuni kolmeks aastaks, kui lepingu lõppemisega kaasneksid üürniku või tema perekonna jaoks rasked tagajärjed. Üürnikele on tagatud võimalus oma õiguste kaitseks pöörduda üürikomisjoni või kohtu poole. Vastavalt hea usu põhimõttele ei saa üürileandja öelda üürilepingut üles ajal, mil on käimas üürikomisjoni või kohtumenetlus vastava üürilepingu üle (VÕS § 327 lõige 2).

38. Arvestada tuleb ka asjaoluga, et elamuseaduses ei olnud üüri piirmäär või selle suurus iseenesest garanteeritud. Kohalikel omavalitsustel oli vaid õigus, kuid mitte kohustus üüri piirmäär kehtestada. Üüri piirmäärade kehtestamise võimaluse kaotamisega ei kaasne muutus kõigi üürileandjate ja üürnike suhetes. Mitmes Eesti linnas ei ole üüri piirmäärasid kehtestatud.

39. Kolleegium leiab, et kuna vaidlusaluse seaduse puhul puuduvad alused põhiseaduses sätestatud pikema jõustumisaja kehtestamiseks ning üürileandja peab üüri tõstmisel lisaks seaduse jõustumistähtajale järgima ka võlaõigusseadusest tulenevaid üüri tõstmise piiranguid ja arvestama vaidlustamisvõimalustega, on tagastatud elamute üürnikele jäetud piisav aeg toimingute tegemiseks, mis on vajalikud elu ümberkorraldamiseks muutunud oludes.

40. Kolleegium peab vajalikuks märkida, et Vabariigi Presidendi taotluse alusel teostatavas abstraktses normikontrollis hinnatakse vaidlustatud akti või selle osa põhiseadusele vastavust abstraktsel, üldisel kujul. Abstraktse normikontrolli tulemustest sõltumatult säilib igal ajal võimalus vaidlustada üüri tõstmine ning üüri tõstmise aluseks olevate normide vastavus põhiseadusele konkreetses asjas (vt *mutatis mutandis* põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 8. novembri 1996. a otsus asjas nr 3-4-1-2-96 – RT I 1996, 87, 1558, IV) muudel motiividel kui Vabariigi Presidendi poolt esimesel korral välja kuulutamata jäänud seaduse avaldamise ja selle jõustumise vahele jääva ajavahemiku (*vacatio legis*) piisavus.

IV.

41. Lisaks õiguspärase ootuse põhimõtte rikkumisele on Vabariigi President taotluses leidnud, et üüri piirmäärade kaotamine ei ole õigustatud seetõttu, et seaduse rakendamisel ei taga kehtiv sotsiaalhoolekande süsteem täiel määral põhiseaduse §-st 28 tulenevat igapäevast õigust eluasemele. Sellega on Vabariigi President sisuliselt vaidlustanud seadusandja tegevusetuse.

42. Seadusandja tegevusetus või ebapiisav tegevus võib olla põhiseadusega vastuolus ning Riigikohtul on võimalik seadusandja tegevusetuse põhiseadusevastasus põhiseaduslikkuse järelevalve menetluses ka tuvastada. Seaduses on sellekohane selgesõnaline volitus antud konkreetse normikontrolli teostamisel kohtuotsuse alusel. Vastavalt põhiseaduslikkuse järelevalve kohtumenetluse seaduse § 9 lõikele 1 saab esimese või teise astme kohus tunnistada põhiseadusega vastuolus olevaks ka õigustloova akti andmata jätmise ning edastada vastava otsuse Riigikohtule põhiseaduslikkuse kontrolliks. Veel enne nimetatud sätte jõustumist mõõnis Riigikohus seadusandja tegevusetuse põhiseadusevastasust seoses igapäevast õigusega korraldusele ja menetlusele (vt põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 17. veebruari 2003. a otsus asjas nr 3-4-1-1-03 – RT III 2003, 5, 48, p 12).

43. Lisaks seadusandja tegevusetuse põhiseadusevastasuseks tunnistamisele konkreetse normikontrolli raames on Riigikohus aktsepteerinud ka õiguskantsleri õigust vaidlustada seadusandja tegevusetus. Näiteks tunnistas

Riigikohus õiguskantsleri taotluse alusel kehtetuks sotsiaalhoolekande seaduse § 22¹lõike 4 osas, milles «puudustkannatavatele inimestele ja perekondadele, kes kasutasid sotsiaalhoolekande seaduse § 22¹lõikes 4 nimetatata eluruumi, toimetulekutoetuse määramisel ei võetud arvesse ega hüvitatud eluasemekulusid» selle vastuolu tõttu põhiseaduse § 28 lõikega 2 ning § 12 lõikega 1 (vt põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 21. jaanuari 2004. a otsus asjas nr 3-4-1-7-03 – RT III 2004, 5, 45).

44. Kolleegium leiab, et ka Vabariigi Presidendil on õigus vaidlustada seadusandja tegevusetus. Ei ole veenvat põhjendust, miks Vabariigi Presidendil ei peaks seaduste kontrollimisel olema õiguskantsleriga selles osas võrdväärseid õigusi. Kui seaduses puudub norm, mis selles põhiseaduse kohaselt peaks sisalduma, võib Vabariigi President jätta seaduse välja kuulutamata.

45. Õiguskantsleri või Vabariigi Presidendi õigus vaidlustada seadusandja tegevusetust ei saa aga olla piiramatult. Vastasel korral võiks Vabariigi President mis tahes seaduse väljakuulutamise ajal tõstatada ükskõik milliseid põhiseaduslikke probleeme. Vabariigi President saab hinnata vaid seda seadust, mis on talle välja kuulutamiseks esitatud. Teiselt poolt on selge, et igal normil ei ole üheselt kindlaksmääratavat kohta õigusaktide süsteemis ning just seadusandjal on õigus ja võimalus õigussüsteemi struktuur kindlaks määrata. Seetõttu saab Vabariigi President vaidlustada seadusandja tegematajätmise siis, kui andmata jäänud norm kuuluks just vaidlustatud õigusakti koosseisu või see on vaidlustatud õigusaktiga olemuslikult seotud.

46. Kolleegium leiab, et seadusandja tegevusetuse vaidlustamine Vabariigi Presidendi poolt ei ole võimalik siis, kui andmata jäänud norm peaks kaheldamatult kuuluma mõnesse teise juba välja kuulutatud seadusesse või kui seadusandja on väidetavalt andmata jäänud normid mõnes teises seaduses siiski sätestanud. Sellisel juhul vaidlustatakse sisuliselt teise, juba väljakuulutatud seaduse kooskõla põhiseadusega. Vabariigi Presidendil puudub selleks pädevus – ta saab vaidlustada vaid neid norme, mida ta ei ole veel välja kuulutanud.

47. Vabariigi President leiab taotluses, et seaduse rakendumisel ei taga kehtiv sotsiaalhoolekande süsteem piisaval määral õigust eluasemele. Sisuliselt on Vabariigi President vaidlustanud sotsiaalhoolekande seaduse norme, mis puudutavad õigust eluasemetoetusele. Sotsiaalhoolekande seaduse § 22 kohaselt tekib õigus toimetulekutoetusele, mis hõlmab ka eluasemetoetuse, üksi elaval isikul või perekonnal, kelle kuu netosisissetulek pärast eluruumi alaliste kulude mahaarvamist on alla kehtestatud toimetulekupiiri. Toimetulekutoetust saavad taotleda ka tagastatud eluruumide üürnikud. Vabariigi President ei väida, et tagastatud elamute üürnike õigus eluasemele on või peaks olema teistsuguse ulatusega kui üldine, igatüüpe õigus eluasemele. Seega on Vabariigi President vaidlustanud juba kehtivat sotsiaalhoolekande seadust. Selleks puudub aga Vabariigi Presidendil pädevus, mistõttu kolleegium ei saa Vabariigi Presidendi taotluse seda osa sisuliselt lahendada.

V.

48. Lõpetuseks analüüsib kolleegium Vabariigi Presidendi vaidlustatud seaduse väljakuulutamise seonduvaid probleeme.

49. Vaidlustatud seaduse § 3 järgi jõustub elamuseaduse ja Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 12¹muutmise seadus 2004. aasta 1. septembril. See tähtpäev on möödunud. Kolleegium ei pea vaidlustatud seaduse tagasiulatuvat jõustumist võimalikuks. Kolleegium on eespool (vt otsuse punkt 39) leidnud, et Vabariigi Presidendi vaidlustatud seaduse jõustumise üldine, üheksapäevane *vacatio legis*, millele lisanduvad üürilepingute muutmiseks või ülesütlemiseks ning nende toimingute vaidlustamiseks seadustega ettenähtud tähtajad, on piisav selleks, et tagastatud elamute üürnikud saaksid teha vajalikud muudatused oma elukorralduses.

50. Vabariigi Presidendi vaidlustatud seadus jõustub üldises korras, st kümnendal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist, mitte aga 1. septembril 2004. a.

Tõnu ANTON

Eerik KERGANDBERG

Ants KULL

Villu KÕVE

Jüri PÕLD