



# KOHTUOTSUS

## EESTI VABARIIGI NIMEL

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kohus                               | Harju Maakohus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kohtunik                            | Viktor Brügel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Otsuse tegemise aeg ja koht         | 10. mai 2021, Tallinna kohtumaja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tsiviilasja number                  | 2-19-2068                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tsiviilasi                          | <b>TrioNordik OÜ (pankrotis) pankrotihalduri Andres Tootsmani hagi Natalja Romanova, Kristian Kesneri vastu üüri tasumise ja kantud kulutuste hüvitamise nõudes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tsiviilasja hind                    | 15270,42 eurot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Menetlusosalised ja nende esindajad | <p><b>Hageja:</b> TrioNordik OÜ (pankrotis) pankrotihaldur Andres Tootsman, lepingulised esindajad vandeadvokaadid Anton Sigal ja Liis Könn</p> <p><b>Kostja I:</b> Natalja Romanova (ik 47606040268, elukoht Hundi tee 38 Haabneeme Viimsi vald 74001 Harjumaa), lepinguline esindaja vandeadvokaat Aleksei Ratnikov</p> <p><b>Kostja II:</b> Kristian Kesner (ik 37612230256, elukoht Hundi tee 38 Haabneeme Viimsi vald 74001 Harjumaa), lepinguline esindaja vandeadvokaat Denis Polman</p> |
| Asja läbivaatamine                  | Viimane kohtuistung 09.04.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### RESOLUTSIOON

1. Hagi rahuldada.
2. Mõista kostjatelt Natalja Romanovalt ja Kristian Kesnerilt solidaarselt TrioNordik OÜ (pankrotis) pankrotihalduri Andres Tootsmani kasuks välja üürivõlg 6750 eurot.
3. Mõista kostjatelt Natalja Romanovalt ja Kristian Kesnerilt TrioNordik OÜ (pankrotis) pankrotihalduri Andres Tootsmani kasuks solidaarselt välja hagi esitamisel sissenõutavaks muutunud viivis 1580 eurot ning viivis võlaõigusseaduse (VÕS) § 113 järgses määras alates hagi esitamisest kuni nõude tasumiseni p-s 2 nimetatud üürivõlalt.
4. Mõista Natalja Romanovalt TrioNordik OÜ (pankrotis) pankrotihalduri Andres Tootsmani kasuks välja Natalja Romanova kohustuste täitmisest tulenev võlg 4643,06 eurot.
5. Mõista Natalja Romanovalt TrioNordik OÜ (pankrotis) pankrotihalduri Andres Tootsmani kasuks välja p-s 4 nimetatud nõudel hagi esitamisel sissenõutavaks muutunud viivis 972,06 eurot ning viivis VÕS § 113 järgses määras alates hagi esitamisest kuni nõude tasumiseni p-s 4 nimetatud nõude tasumiseni.

**6. Jätta menetluskulud solidaarselt kostjate Natalja Romanova ja Kristian Kesneri kanda.**

**7. Määrata menetluskulude rahaline suurus kindlaks täiendavalt eraldi määrusega mõistliku aja jooksul peale käesoleva kohtulahendi jõustumist.**

### **Edasikaebamise kord**

Pooled võivad esitada otsuse peale apellatsioonkaebuse 30 päeva jooksul alates otsuse kättetoimetamisest, kuid mitte hiljem kui viie kuu möödumisel esimese astme kohtu otsuse avalikult teatavastegemisest. Ringkonnakohus võib apellatsioonkaebuse lahendada kirjalikus menetluses, kui kaebaja ei taotle selle lahendamist istungil.

Kohus selgitab, et vastavalt tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 187 lõikele 6 peab seaduses sätestatud tähtaja järgimiseks menetlusabi taotleja tegema tähtaja kestel ka menetlustoimingu, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb, eelkõige esitama kaebuse. Kaebuse põhjendamiseks või riigilõivu tasumiseks või kaebuses esineva sellise puuduse kõrvaldamiseks, mis on seotud menetlusabi taotlemisega, annab kohus sellisel juhul mõistliku tähtaja pärast menetlusabi andmise taotluse lahendamist, kui nimetatud taotlus ei olnud esitatud põhjendamatult või tähtaja pikendamise eesmärgil. See ei välista menetlustähtaja ennistamist.

### **Hagiavalduse asjaolud ja hageja nõue**

1. TrioNordik OÜ (pankrotis, edaspidi *võlgnik*) pankrotihaldur Andres Tootsman (edaspidi *hageja*) esitas 08.02.2019 Harju Maakohtusse hagiavalduse Natalja Romanova (edaspidi *kostja 1*) ja Kristian Kesneri (edaspidi *kostja 2*) vastu üürivõlgnevuse 6750 eurot ja sellelt arvestatud viivise nõudes ning kostja 1 vastu kohustuste täitmisest tuleneva võlgnevuse 4643,06 eurot ja sellelt arvestatud viivise nõudes (täiendatud 05.03.2018).

2. Hagiavalduse kohaselt elasid kostjad 1 ja 2 kui abikaasad perioodil 01.01.2016 kuni 08.03.2016 võlgnikule kuulavas majas aadressil Kasemetsa tee 7 Viimsis (edaspidi *elamu*), kuid ei maksnud võlgnikule selle eest üüri, mille tasumist hageja kostjatelt nõuab. Lisaks oli kostja 1 sõlminud elamu kasutamiseks lepinguid erinevate teenusepakkujatega, kuid ta ei tasunud ise kommunaalteenuste eest, vaid need olid tasutud võlgniku poolt. Hageja leiab, et elamu üüri turuhind oli vaadeldud ajavahemikul minimaalselt 3000 eurot kuus. Hageja nõuab kostjatelt VÕS § 271 alusel üüri tasumist perioodil 01.01.2016 – 08.03.2016 (maja müügini) summas 6750 eurot ( $2\frac{1}{4} * 3000$ ). Juhul kui elamu kasutamine üürilepingu alusel tõendamist ei leia, taotleb hageja kostjatelt hüvitist võlgniku nõusolekuta tema omandi kasutamise eest (VÕS § 1037 lg 1). Kuna elamu kasutamise kohta sõlmitud teenuslepingutest tulenevad kostja 1 kohustused olid täidetud võlgniku arvel, nõuab hageja VÕS § 1041 alusel kostjalt 1 nende kulude hüvitamist kogusummas 4643,06 eurot. Lisaks nõuab hageja kostjatelt 1 ja 2 solidaarselt seadusjärgset viivist (VÕS § 113) üürinõudelt (hagi esitamise ajaks sissenõutavaks muutunud viivis summas 1580 eurot) kuni üürinõude täieliku tasumiseni, samuti kostjalt 1 seadusjärgset viivist kommunaalkulude hüvitamise nõudelt (hagi esitamise ajaks sissenõutavaks muutunud viivis 972,06 eurot) kuni nõude täieliku tasumiseni.

### Kostjate vastuväited

3. Kostjad 1 ja 2 vaidlevad hagile vastu ja taotlevad jätta see rahuldamata. Kostjad eitavad, et nad oleksid vaidlusalusel perioodil (01.01.-08.02.2016) elamus elanud või seda üürilepingu või muul õiguslikul alusel elamiseks kasutanud. Hageja vastavad väited on tõendamata. Kostjatele teadaolevalt oli võlgnikul sõlmitud elamu osas üürileping kolmanda isikuga-äriühinguga Steaton Holding Limited. Ka ei ole võlgnik kandnud kostja 1 eest sel perioodil mingeid kommunaalkulusid. Nimetatud kulud olid võlgniku poolt kantud kokkuleppel Active Green OÜ-ga. Kostjale 1 on arved adresseeritud ilmselt ainult seetõttu, et kostja 1 oli elamu omanik ajavahemikul 2005-2008. Ühtlasi on hagi suuremas osas aegunud.

### Kohtuotsuse põhjendused

4. Kohus, vaadanud läbi hagiavalduse ja kostjate vastused koos poolte täiendavate seisukohtadega, kuulunud pooled ära kohtuistungil, samuti olles uurinud asjas esitatud kirjalikke tõendeid, leiab, et hagi tuleb rahuldada.

5. Pankrotiseaduse (PankrS) § 55 lg 3 kohaselt on halduri kohustuseks selgitada välja võlausaldajate nõuded, valitseda pankrotivara, korraldada selle moodustamise ja müügi ning pankrotivara arvel võlausaldajate nõuete rahuldamine. PankrS § 108 lg 2 kohaselt on pankrotivara vara, mis oli võlgnikul pankroti väljakuulutamise ajal, samuti vara, mis nõutakse või võidetakse tagasi või mille võlgnik omandab pankrotimenetluse ajal. VÕS § 271 kohaselt üürilepinguga kohustub üürileandja andma üürnikule kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri). VÕS § 1041 kohaselt isik, kes on täitnud teise isiku kohustuse, olemata selleks õigustatud ega kohustatud, võib isikult, kelle kohustuse ta täitis, nõuda täitmiseks tehtud kulutuste hüvitamist niivõrd, kui võrd see isik on kohustusest vabanemise tõttu rikastunud ajal, mil ta tema vastu kulutuste hüvitamise nõude esitamisest teada sai või teada saada pidi. Eeltoodust tulenevalt kuulub pankrotihalduri pädevusse ka võlgniku võlglastelt täitmata kohustuste ja muude võlgnevuste väljanõudmine pankrotivaras.

6. TsMS § 5 lg 1 kohaselt menetletakse hagi poolte esitatud asjaolude ja taotluste alusel, lähtudes nõudest. Nimetatud sätte lg 2 kohaselt on pooltel võrdne õigus ja võimalus oma nõuet põhjendada ja vastaspoole esitatu ümber lükata või sellele vastu vaielda. Pool määrab ise, mis asjaolud ta oma nõude põhjendamiseks esitab ja milliste tõenditega neid asjaolusid tõendab. TsMS § 230 lg 1 kohaselt peab kumbki pool hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited. Kohus loeb asjas vaidlustamata asjaolude (TsMS § 231 lg 2 ja 4) ja esitatud tõendite alusel tuvastatuks järgmised asjaolud:

- 07.11.2018 kuulutati välja võlgniku pankrot kuulutati ja hageja nimetati võlgniku pankrotihalduriks;
- võlgnikule kuulus 12.10.2012 kuni 08.03.2016 kinnistu reg nr 8849102 ja sellel asuv elamu aadressil Kasemetsa tee 7 Viimsis, suurusega 305 m<sup>2</sup> ja turuhinnaga 580 000 eurot (kinnistusraamatu väljavõte I k tl 5-5, väljavõte ehitusregistrist I k tl 17, Hüpoteeklaenu OÜ leping I k tl 21);
- üle 300 m<sup>2</sup> elamute igakuine üür Viimsis on 1700-2100 eurot, sh heas seisukorras suurema maja üür Pringis ulatub 8000 euron (kinnisvarakuulutused I k tl 18-20);
- kostjad 1 ja 2 on abikaasad (väljavõte abieluregistrist I k tl 9);
- kostjaga 1 sõlmitud lepingu 40093488 alusel kostjale 1 esitatud arvete järgi on võlgnik perioodil 28.02.2016-01.07.2016 tasunud Imatra Elekter AS-le 1244, 51 eurot (I k tl 22-26),

lepingu 6374 alusel esitatud kostjale 1 esitatud arvete järgi on võlgnik perioodil 15.02.2016-01.07.2016 tasunud Viimsi Vesi AS-le 1171,62 eurot (I k tl 28-44), kostjale 1 esitatud perioodil 15.02.-01.07.2016 esitatud arvete järgi on võlgnik tasunud Adven AS-le 2226,93 eurot (I k tl 45-46); hageja nõudekirjadele ei ole kostja 1 vastanud (I k tl 47).

7. Pooled vaidlevad hageja nõude põhjendatuse ja tõendatuse üle. Hageja tugineb oma nõudes kostjate vastu võlgniku pankrotimenetluses tsiviilasjas 2-18-12246 võlgniku endise juhatuse liikme Vitali Jarõševitši poolt 12.12.2018 kohtuistungil võlgniku vande andmisel pankrotihalduri küsimusele, kuidas toimus Kasemetsa 7 soetamine antud vastusele: „*Mäletan, et seal elas Natalja Romanova, arvan, et ta kasutas eluruumi üürilepingu alusel. Ei mäleta, kes teda soovitas, kirjalik üürileping on olemas...*“ (protokoll I k tl 6-8). Kostjad väidavad, et V.Jarõševitš ei mõelnud vastuses kostjaga 1 sõlmitud üürilepingut, vaid võlgniku poolt Küprose äriühinguga Steaton Holding Limited (edaspidi *Steaton*) 01.11.2012 sõlmitud üürilepingut ja selle 17.05.2013 muutmise kokkulepet (I k tl 151-155). Tõendamaks, et kostja 2 elukoht ei olnud vaidlusalusel perioodil Kasemetsa 7, vaid Hundi tee 38 Viimsi vallas, esitas kostja 2 väljavõtte rahvastikuregistrist (I k tl 156). Tõendamaks, et võlgniku poolt elamu suhtes teenusepakkujatele tasutud arved ei ole tasutud mitte kostja 1 eest, vaid äriühingu Active Green OÜ eest, esitasid kostjad Active Green OÜ ja võlgniku vahelise 08.03.2016 kokkuleppe (I k tl 157).

8. Hageja viitab täiendavate tõenditena kostja 2 poolvenna Hando Hanschmidt poolt Minicredit AS (pankrotis) pankrotimenetluses antud ütlustele, et kostja 2 elab aadressil Kasemetsa 7 ja on oma poolvenda seal majutanud, samas kui Hundi tee majas, mis on kostjate laste nimel, elab kostja 1 ema (02.12.2019 menetlusedokumendi lisadeks 1-2 olevad helifailid). 30.04.2019 Äripäeva artiklis avaldati Kasemetsa 7 maja hoovist droonipilt, kust on mh näha naabermaja, hoovikujundus (suurem kivi, mis on ümbritsetud kiviplaatidega) ja hoovis olevad kaks valget koera (I k tl 168). 2019. aasta septembris näidati Kanal 2 saates Kuuuurija pilti, mille kostja 2 endast ise oli teinud (kuvatõmmis Kuuuurija veebilehelt I k tl 169). Pildil on kostja 2 seljataga näha naabermaja teine korrus, valge koer ning osa Kasemetsa 7 hoovist (kivide asetus on identne Kasemetsa 7 hoovi näitava droonipildiga). Meedias on kostja 2 elukohana samuti enam kui kümne aasta jooksul läbivalt viidatud Kasemetsa 7 majale (Postimehe artikkel 15.07.2011 I k tl 16). Samuti on kostjate lapsed Eva-Maria Kesner ja Nicole Kesner oma valgetest koertest ja Kasemetsa 7 hoovist aastate jooksul portaalis Instagram arvukalt pilte avaldanud. Eva-Maria Kesner (kasutaja *kesnerem*) on 07.08.2017 avaldanud kahest valgest koerast pildi, millel on sildistatud kasutaja *\_sarah\_lord\_* (ilmselt koerte nimed) ning lisatud kommentaar „Jälgige mu õe lehte nendest kahest armsast /-/-“ (I k tl 170). 2 Kasutaja *\_sarah\_lord\_* on omakorda koertest avaldanud kümneid pilte (väljavõtte profiilist – I k tl 171), millest on näha ka maja hoov, sh nii viidatud kivi ja seda ümbritsevad kiviplaadid (väljavõttes pilt nr 3), naabermaja teine korrus (pilt nr 3) ja maja tagumist külge kattev puitvõre (võrreldes nt väljavõtte pilt nr 4 ja hindamisakti lk 12 esimene pilt). Kuna kostjate lapsed ja koerad elasid ilmselgelt Kasemetsa 7, on ainuvõimalik, et ka kostjad elasid seal. Kostja 2 tellis 2008.a., mil elamu omanikuks oli kostja 1, 1Partner Kinnisvaralt eksperthinnangu Kasemetsa 7 elamu kohta (I k tl 15 jj). 02.12.2018 AS Haljas aktsiate võlaõigusliku müügilepingu kohta sõlmitud notariaalses tehingus on kostja 2 näidanud oma elukohana Kasemetsa 7 (I k t 172). Ümber lükkamaks kostja 1 väidet, et ta ei ole teenusepakkujate arveid saanud, esitab hageja Viimsi Vesi AS 04.09.2015 e-kirja, millest nähtub, et need saadeti vähemalt olulises osas kostjale 1 e-kirjadega e-postiaadressile [nromanova@yahoo.com](mailto:nromanova@yahoo.com) (Viimsi Vesi AS kiri I k tl 173). Kostjale 1 väljastati ka Telia Eesti AS arved Kasemetsa tee 7 eKodu teenuse eest (arve I k tl 198). Võlgniku poolt väidetavalt Küprose äriühinguga Steaton sõlmitud üürilepingu ja selle muudatuse osas esitas hageja, tuginedes Steaton juriidilisest isikust juhatuse liikme Alpha IBC

töötaja Louise Browni e-kirjale, võltsituse vastuväite, kuna vaidlusaluseid dokumente ei ole L. Brown kunagi allkirjastanud ei ole ning veelgi enam, alates 2012. aasta lõpust ei ole Steaton üldse tegutsenud ning 2013. aasta algusest ei ole tal isegi seaduslikke esindajaid. Alpha IBC hinnangul on tõenäoliselt allkirjad kopeeritud ja kleebitud ning hageja nõustub selle järelدusega (kirjavahetus I k tl 174-177). Lisaks sellele on Steatoni suhtes juba 2013.a esitatud likvideerimisavaldus ning ühing on alates 2014.a. registrist kustutatud (II k tl 40-41). Kummutamaks kostjate väidet, et võlgniku juhatuse liige V.Jarõševitš pidas oma kohtus antud ütluses üürilepingu all silmas mitte kostjaga 1 sõlmitud üürilepingut, vaid Steatoniga sõlmitud üürilepingut, viitab hageja asjaolule, et võlgniku poolt Kasemetsa 7 elamu müügi kohta 08.03.2016 sõlmitud müügilepingus kinnitas V.Jarõševitš (punktis 2.1.2), et maja kasutamiseks ei ole ühtegi üürilepingut sõlmitud (notariaalne leping I k tl 178-186). Juhul kui V.Jarõševitš on tagantjärele valmis vastupidist kinnitama, ei oleks tegemist usaldusväärse tunnistajaga. Arvesse tuleb võtta, et V. Jarosevitš on kostja 2 pikaajaline ja enim tuntud variisik, mistõttu tema ütlused on väärtuselt võrdsed kostja 2 omadega. Kostja 2 kontrolli V. Jarosevitši üle kinnitavad muu hulgas asjaolud, et V. Jarosevitš andis hageja pangakaardid kostja 2 kätte (kinnitus 12.12.2018 istungi protokoll 14:19:16 – I k tl 6, pöörel) ja hageja kontolt tasuti kostjate reise ja luksuspoodide ostude eest (väljavõte kontoväljavõttest arvete tasumise kohta – I k tl 187). Ka on meedia V. Jarosevitšit läbivalt kostja 2 variisikuks nimetanud (artikkel – I k tl 188-189) ning see nähtub ka kostja 2 suhtes läbiviidud pankrotimenetlusest, kus V.Jarõševitš oli kostja 2 usaldusisikuks (pankrotimenetluse lõpetamise määrus tsiviilasjas 2-10-60840 – I k tl 190-191).

9. Kostjad vaidlevad hageja esitatud täiendavatele tõenditele vastu. Kostjad osutavad, et rahvastikuregistri andmete kohaselt on kostjate elukohaks Hundi tee 38 Haabneeme alevik Viimsi vald – sh kostja 1 elukohaks alates 08.04.2003 ja kostja 2 elukohaks alates 11.02.2005 (vastus päringule II k tl 35. Kostjad selgitavad, et nad on Kasemetsa 7 elamus ka pärast 08.03.2016 viibinud, kuid mitte hagi esemeks oleval perioodil (01.01-08.03.2016). Nii on kostja 2 viibinud võlgnikult elamu ostnud Active Green OÜ esindajana seal mingil ajavahemikul pärast 01.08.2016. Samuti on kostjad viinud sinna perekondlikel põhjustel ka hageja esitatud pildimaterjalis jäädvustatud koerad. Steatoni poolt elamu üürimise osas kostja 2 osutab, et nii üür kui ka kommunaalkulud olid selle äriühingu poolt võlgnikule ette makstud vastavalt Magdeburg Holding LLP-lt 20.05.2013 tehtud ülekandega summas 100 000 eurot (võlgniku pangaväljavõtte üürilepingu muutmise kokkuleppe järgse tasumise laekumise kohta II k tl 34). Kuna võlgnik soovis jätta osundatud ettemaksu endale ning ei soovinud kanda sellest proportsionaalset osa Active Green OÜ-le, sõlmisid pooled 08.03.2016 kokkuleppe vastavate tasuarvestuste kohta (I k tl 157).

#### *Kohtu seisukoht*

10. Kohus asub tõendeid kogumis hinnates sarnaselt hagejaga seisukohale, et kostjad on kasutanud ka peale 01.01.2016, sh kuni võlgniku poolt elamu võõrandamiseni 08.03.2016, võlgnikule kuuluvat elamut Kasemetsa 7 oma faktilise elukohana, millest tulenevalt on hagejal õigus nõuda kostjatelt perioodi 01.01.-08.03.2016 üüri (VÕS § 271) ja kostjalt 1 alates 08.02. kuni 08.03.2016 võlgniku poolt tasutud kommunaalkulude hüvitamist (VÕS § 1041). Kohtu hinnangul on kostjate väide, et võlgniku endine juhatuse liige Vitali Jarõševitš on tsiviilasjas 2-18-12246 kohtule 12.12.2018 võlgniku vande andmisel antud seletuses pidanud silmas mitte kostjaga 1 sõlmitud üürilepingut, vaid Steatoniga sõlmitud üürilepingut ja selle muutmise kokkulepet (I k tl 151-155), ümber lükatud hageja põhistusega, et nimetatud dokumendid on väidetavalt üürniku nimel (Steaton Holding Limited) allkirjastanud isiku Louise Brown allkirja osas võltsitud (TsMS § 277 lg 1). Sellele viitab nii asjaolu, et e-kirjavahetuse kohaselt Steatoni

juhatuse liikme Alpha IBC Limited-iga (I k tl 174-177) ei ole Louise Brown neid dokumente allkirjastanud, et alates 2012. aasta lõpust ei ole Steaton tegutsenud ning et 2013. aasta algusest ei ole tal isegi seaduslikke esindajaid. Lisaks sellele on Steatoni suhtes juba 2013.a esitatud likvideerimisavaldus ning ühing on alates 2014.a. registrist kustutatud (II k tl 40-41). Ka nõustub kohus hagejaga ka selles, et 01.11.2012 dateeritud üürilepingu ja 17.05.2013 üürilepingu muutmise kokkulepe on üürniku esindaja Louise Brown allkirja osas ilmselt võltsitud, st allkirjad on kopeeritud ja kleebitud (*copy-paste*), mida on võimalik tuvastada dokumentide võrdlemisega (TsMS § 277 lg 2). Kohus andis kostjatele tähtaja Steatoni nimelt koostatud tõendite ehtsuse tõendamiseks, kuid kostjad vastavaid tõendeid ei esitanud, piirdudes väitega, et tõendid on saadud Vitali Jarõševitšilt (II k tl 55). Seega kohus ei pea kostjate väidet, et V.Jarõševitš pidas kohtus antud seletuses silmas väidetavalt Steatoniga sõlmitud üürilepingut, usutavaks ega tõendatuks. Kaudselt viitab sellise üürilepingu puudumisele ka asjaolu, et võlgniku poolt Kasemetsa 7 elamu võõrandamise 08.03.2016 lepingus ei ole sellele viidatud (I k tl 178-186). Kohtu hinnangul tõendavad asjaolu, et kostjad on kasutanud peale 01.01.2016, sh kuni 08.03.2016, Kasemetsa 7 elamut oma perekonna elukohana kogumis ka asjaolud, et meediast nähtuvalt on Kasemetsa 7 elamu olnud läbi erinevate äriühingute, sh Vitali Jarõševitšiga seotud äriühingute (OÜ Upfront), kostja 2 elukohaks juba alates 2011.a. (Postimehe artikkel I k tl 16); kuigi 2016.a. lõpu rahvastikuregistri andmete kohaselt oli kostja 2 registreeritud elukohaks Hundi tee 38 Haabneeme alevik Viimsi, oli samal ajal tema kontaktaadressiks Kasemetsa tee 7 Lubja külas Viimsis (I k tl 145); kostja 2 poolvenna Hando Hanschmidt poolt Minicredit AS (pankrotis) pankrotimenetluses antud ütluste kohaselt elab kostja 2 aadressil Kasemetsa 7 ja on oma poolvenda seal majutanud, samas kui Hundi tee majas, mis on kostjate laste nimel, elab kostja 1 ema (e-toimikus 02.12.2019 menetluskokkuleppe lisadeks 1-2 olevad helifailid); 30.04.2019 Äripäeva artiklis avaldatud droonifotost Kasemetsa 7 maja hoovist nähtub, et seal viibisid kostjate koerad (I k tl 168); 2019. aasta septembris Kanal 2 saates Kuuuurija avaldati kostja 2 poolt endast ja koerast tehtud foto, kus ta viibib Kasemetsa 7 (kuvatõmmis Kuuuurija veebilehelt I k tl 169); kostjate lapsed Eva-Maria Kesner ja Nicole Kesner on avaldanud portaalis Instagram 2017.a. fotosid oma koertest, mis on viibinud Kasemetsa 7 (I k tl 170-171); kostja 2 on näidanud 02.12.2018 notariaalselt tõestatud lepingus oma elukohana Kasemetsa 7 (I k tl 172). Lisaks tõendab kostjate elamist aadressil Kasemetsa 7 perioodil 01.01.-08.03.2016 asjaolu, et kommunaalmaksete arved on adresseeritud kostjale 1 (I k tl 22-46, 174, 198).

11. Kostjate 1 ja 2 väite osas, et nende elukoht alates 2003-2005 on mitte Kasemetsa 7, vaid Hundi tee 38, mis nähtub piisavalt rahvastikuregistri õiendist (II k tl 35), nõustub kohus hagejaga, et see ei lükka ümber asjaolu, et faktiliselt elasid kostjad perioodil 01.01.-08.03.2016 aadressil Kasemetsa 7. Riigikohus on lahendis 3-1-1-66-09 selgitanud (p 16), et registreeritud elukoha olemasolu ei tähenda iseenesest seda, et isik registrisse kantud elukohas ka tegelikult elab. Kostjate poolt eelistungil esitatud vastuväites osas, et Alpha IBC ei saa midagi Steatoni osas kinnitada (II k tl 56 pöördel) kohus leiab, et see on paljasõnaline. Hageja poolt esitatud Küprose äriregistri väljavõttest nähtub, et Steatoni direktoriks /sekretäriks oli Alpha IBC Secretaries Ltd (II k tl 40-41) ja vastupidist pole tõendatud. Kostjate vastuväite osas, et Kasemetsa 7 üürikulud olid perioodi 08.02.-08.03.2016 osas tasutud võlgniku poolt mitte kostja 1 eest, vaid seetõttu, et need oli võlgnikule tasutud ettemaksuna Steatoni eest kolmanda isiku Magdeburg Holding LLP poolt 20.05.2013 summas 100 000 eurot, mille kohta sõlmisid võlgnik ja elamu uus omanik Active Green OÜ 08.03.2016 tasaarvestuse kokkuleppe (I k tl 157, II k tl 34), kohus leiab sarnaselt hagejaga, et Magdeburg Holding LLP poolt tehtud makse seostamine Steatoniga väidetavalt sõlmitud üürilepinguga või Active Green OÜ-ga on paljasõnaline ja tõendamata. Kohtu hinnangul on põhjendatud hageja osutus, et Magdeburg Holding LLP-lt võlgniku kontole laekunud summa on koheselt edasi kantud Real Estate

Properties Management-ile (II k tl 34). Võlgniku endise juhatuse liikme poolt Vitali Jarõševitši poolt esitatud kirjalike vastuse osas hagejale selles osas, et kommunaalteenuste arved olid vaidlusalusel perioodil adresseeritud kostjale 1 seetõttu, kuna ta kasutas Kasemetsa 7 elamut juba enne selle omandamist võlgniku poolt ja arvete saajat ei jõutud ümber vormistada (II k tl 76-78) kohus leiab, et V.Jarõševitsi täiendavas vastused ei ole usaldusväärsed. Kohtu hinnangul on arvessevõetav hageja osutus, et V. Jarosevitš on kostja 2 pikaajaline variisik (I k tl 6 pöördel, 187-191) ja on huvitatud viimase positsiooni toetamisest. Eeltoodust tulenevalt kohus leiab, et nii hageja solidaarne üürinõue kostja 1 ja 2 vastu kui ja kommunaalkulude hüvitamise nõue kostja 1 vastu on põhjendatud ja kuuluvad rahuldamisele. Samuti on põhjendatud nimetatud nõuetelt kuni hagi esitamiseni arvestatud, st sissenõutavaks muutunud seadusliku viivise (VÕS § 113 lg 1), aga samuti alates hagi esitamisest kuni tasumiseni arvestatud täiendava viivise nõue (TsMS § 367).

12. Kostjate poolt esitatud vastuväite osas hageja nõude osas osaliselt aegumise kohaldamiseks kohus nõustub kohus hagejaga, et tulenevalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 154 algas 2016.a. üürimaksete osas kolmeaastane aegumistähtaeg kalendriaasta lõppemisest, st 31.12.2016 kl 24:00. Seega hagi esitamise ajaks (08.02.2016) ei olnud hageja üürinõue aegunud. Kommunaalkulude hüvitamise nõude puhul (VÕS § 1041) algas rikkumise teel saadu väärtuse hüvitamisele suunatud alusetu rikastumise nõude kolmeaastane aegumistähtaeg ajast, mil õigustatud isik rikkumisest ja kohustatud isikust teada sai või pidi teada saama (TsÜS § 151 lg 1). Kuivõrd hageja nõuab võlgniku poolt tasutud kommunaalkulude hüvitamist mitte varasema perioodi eest kui hagi esitamine, ei ole ka kulude hüvitamise nõue aegunud.

13. Üaltoodust tulenevalt kohus rahuldab hagi.

### ***Menetluskulude jaotus ja kindlaksmääramine***

14. TsMS § 173 lg 1 kohaselt esitab asja menetlenud kohus menetluskulude jaotuse menetlusosaliste vahel kohtuotsuses või menetlust lõpetavas määruses. TsMS § 162 lg 1 alusel kannab hagimenetluse kulud pool, kelle kahjuks otsus tehti. Kuivõrd kohus rahuldab hagi, jäävad menetluskulud solidaarselt kostjate kanda.

15. TsMS § 174 lg 1 kohaselt määrab menetluskulude rahalise suuruse menetluskulude jaotuse alusel vajalikus ja põhjendatud ulatuses kindlaks asja menetlev kohus samas tsiviilasjas, millega seoses kulud tekkisid. Kohus määrab menetluskulude rahalise suuruse kindlaks ka siis, kui menetlusosalised ei esita menetluskulude kindlaksmääramise taotlust, võttes aluseks menetluskulude nimekirja või tsiviilasja materjalid. TsMS § 174 lg 2 kohaselt määrab maakohus menetluskulude rahalise suuruse kindlaks kohtuotsuses või menetlust lõpetavas määruses, kui menetluskulude kindlaksmääramine ei takista kohtuotsuse või menetlust lõpetava määruse tegemist. TsMS § 177 lg 1 kohasel kohus määrab menetluskulude rahalise suuruse kindlaks: 1) kohtuotsuses või menetlust lõpetavas määruses või 2) määrusega pärast tsiviilasja sisulise lahendamise kohta tehtud kohtuotsuse või menetlust lõpetava määruse jõustumist. Lg 2 kohaselt kui kohus ei määranud menetluskulude rahalist suurust kindlaks vastavalt käesoleva paragrahvi lõike 1 punktile 1, määrab tsiviilasja sisuliselt lahendanud maakohus menetluskulude suuruse kindlaks määrusega mõistliku aja jooksul kohtuotsuse või menetlust lõpetava määruse jõustumisest.

16. Kohus leiab, et tsiviilasjas on otstarbekas määrata menetluskulude rahaline suurus kindlaks eraldi määrusega pärast käesoleva kohtuotsuse jõustumist.

17. TsMS § 178 lg-st 1 lähtudes saab menetluskulude jaotust vaidlustada üksnes selle kohtulahendi peale edasi kaevates, millega menetluskulude jaotus kindlaks määrati. Hüvitatavate menetluskulude suurust saab vaidlustada selle kohtulahendi peale edasi kaevates, millega menetluskulude rahaline suurus kindlaks määrati.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Viktor Brügel  
kohtunik