



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Tallinna Ringkonnakohtus
Kohtukoosseis	Vallo Kariler, Kaija Kaijanen ja Gaida Kivinurm
Otsuse tegemise aeg ja koht	10. märts 2022. a, Tallinn
Kohtuasja number	2-19-2068
Kohtuasi	TrioNordik OÜ (pankrotis) pankrotihaldur Andres Tootsmanni hagi Natalja Romanova ja Kristian Kesneri vastu üüri tasumiseks ja kantud kulutuste hüvitamiseks
Vaidlustatud kohtulahend	Harju Maakohtu 10.05.2021 otsus
Kaebuse esitaja ja liik	Natalja Romanova ja Kristian Kesneri apellatsioonkaebused
Kaebuse hind	Natalja Romanova apellatsioonkaebuse hind 14 857,20 eurot Kristian Kesneri apellatsioonkaebuse hind 8870,64 eurot
Menetlusosalised ja nende esindajad ringkonnakohtus	Hageja (vastustaja): TrioNordik OÜ (pankrotis, registrikood 12316323) pankrotihaldur Andres Tootsman, lepingulised esindajad vandeadvokaadid Anton Sigal ja Liis Könn Kostja I (apellant I): Natalja Romanova (isikukood 47606040268), lepinguline esindaja vandeadvokaat Aleksei Ratnikov Kostja II (apellant II): Kristian Kesner (isikukood 37612230256), lepinguline esindaja vandeadvokaat Denis Polman
Asja läbivaatamine	11.02.2022 menetluskonverentsina peetud kohtuistungil

RESOLUTSIOON

1. Jätta Harju Maakohtu 10.05.2021 otsuse resolutsioon muutmata, täiendades otsuse põhjendusi vastavalt käesoleva otsuse põhjendustele.
2. Apellatsioonkaebused jätta rahuldamata.
3. Apellatsioonimenetluse kulud jätta solidaarselt apellantide kanda.

4. Välja mõista Kristian Kesnerilt Eesti Vabariigi kasuks apellatsioonimenetluses tasumata riigilõiv 62,5 eurot.
5. Eesti Vabariigi kasuks väljamõistetud riigilõiv tuleb tasuda 1 kuu jooksul arvates kohtuotsuse jõustumisest kohtuotsuse lisaks oleva makseinfo lehel märgitud korras.
6. Menetluskulude Eesti Vabariigi kasuks tasumise nõudega viivitamise korral peab Kristian Kesner tasuma viivist alates kohtuotsuse jõustumisest kuni nõude täitmiseni VÕS § 113 lg 1 teises lauses ettenähtud ulatuses.

Edasikaebamise kord ja kohtu selgitused

Otsuse peale võib Riigikohtule esitada kassatsioonkaebuse 30 päeva jooksul alates otsuse kassaatorile kättetoimetamisest, kuid mitte pärast viie kuu möödumist otsuse avalikult teatavaks tegemisest.

Hagimenetluses võib menetlusosaline Riigikohtus menetlustoiminguid teha ning avaldusi ja taotlusi esitada üksnes vandeadvokaadi vahendusel. Menetlusosaline võib ise esitada Riigikohtule menetlusabi saamise taotluse, samuti esitada teise menetlusosalise kaebuse või muu taotluse kohta seisukohti ja vastuväiteid. Kui menetlusosaline taotleb kassatsioonkaebuse esitamiseks menetlusabi, tuleb kaebetähtaja kestel lisaks menetlusabi taotlusele esitada ka kassatsioonkaebus.

Menetluskulude rahalise suuruse määrab asja lahendanud maakohus mõistliku aja jooksul pärast kohtuotsuse või menetlust lõpetava määruse jõustumist.

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Hageja nõue ja selle aluseks olevad asjaolud

1. TrioNordik OÜ (pankrotis, edaspidi võlgnik) pankrotihaldur Andres Tootsman esitas 08.02.2019 Harju Maakohtule hagiavalduse Natalja Romanova ja Kristian Kesneri vastu üürivõlgnevuse 6750 eurot ja sellelt arvestatud viivise saamiseks ning Natalja Romanova vastu kohustuste täitmisest tuleneva võlgnevuse 4643,06 eurot ja sellelt arvestatud viivise saamiseks.

2. Kostjad elasid kui abikaasad perioodil 01.01.2016 kuni 08.03.2016 võlgnikule kuuluvas majas aadressil Kasemetsa tee 7, Viimsi (edaspidi ka elamu), kuid ei maksnud võlgnikule selle eest üüri, mille tasumist hageja kostjatelt nõuab. Lisaks oli kostja I sõlminud elamu kasutamiseks lepinguid erinevate teenusepakkujatega, kuid ta ei tasunud ise kommunaalteenuste eest, vaid need olid tasunud võlgniku poolt.

3. Elamu üüri turuhind oli nimetatud ajavahemikul minimaalselt 3000 eurot kuus. Hageja nõuab kostjatelt võlaõigusseaduse (VÕS) § 271 alusel üüri tasumist perioodil 01.01.2016 – 08.03.2016 (s.o 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).

4. Üürinõue muutub sissenõutavaks hiljemalt iga kuu viimasel päeval. Hageja nõuab viivist üürilt alates 08.03.2016 kuni käesoleva hagi esitamiseni. Perioodis alates 08.03.2016 kuni 08.02.2019 on 1037 päeva. Viivisesumma üürivõlalt päevas on 1,78 eurot ($6750/100*8/365$). Üürivõlalt sissenõutavaks muutunud viivis on seega 1845,86 eurot.

5. Elamu kommunaalkulude eest esitasid arveid Imatra Elekter AS, Viimsi Vesi AS ja Adven AS. Võlgnik tasus Imatra Elekter AS-ile perioodil 28.02.2016-01.07.2016 kokku 1244,51 eurot, Viimsi Vesi AS-ile perioodil 15.02.2016-01.07.2016 kokku 1171,62 eurot ning Adven AS-ile perioodil 15.02.2016-01.07.2016 kokku 2226,93 eurot. Kuna elamu kasutamise kohta sõlmitud teenuse osutamise lepingutest tulenevad kostja I kohustused olid täidetud võlgniku arvel, nõuab hageja kostjalt I nende kulude hüvitamist kogusummas 4643,06 eurot.

6. Hageja nõuab viivist alates viimase makse tegemisest 01.07.2017, VÕS § 113 järgses määras. Perioodil 01.07.2016 kuni 08.02.2019 on 1098 päeva. Viivisesumma päevas on 1,02 eurot ($4643,06/100 \cdot 8/365$). Kohustuste tasumiselt sissenõutavaks muutunud viivise kogusumma on seega 1119,96 eurot.

Kostjate vastuväited

7. Kostjad vaidlevad hageja nõudele vastu.

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

Maakohtu otsus ja põhjendused

9. Maakohus rahuldab hagi ja mõistis kostjatelt solidaarselt hageja kasuks välja üürivõlgnevuse 6750 eurot ja hagi esitamisel sissenõutavaks muutunud viivise 1580 eurot ning viivise VÕS § 113 järgses määras alates hagi esitamisest kuni nõude tasumiseni. Samuti mõistis maakohus kostjalt I hageja kasuks välja kostja I kohustuste täitmisest tuleneva võlgnevuse 4643,06 eurot ja sellelt hagi esitamisel sissenõutavaks muutunud viivise 972,06 eurot ning viivise VÕS § 113 järgses määras alates hagi esitamisest kuni nõude tasumiseni. Menetluskulud jättis maakohus solidaarselt kostjate kanda.

10. Maakohus luges vaidlustamata asjaolude ja esitatud tõendite alusel tuvastatuks järgmised asjaolud: 07.11.2018 kuulutati välja võlgniku pankrot 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 m² ja turuhinnaga 580 000 eurot; üle 300 m² elamute igakuine üür Viimsis on 1700-2100 eurot, sh heas seisukorras suurema maja üür Pringis ulatub 8000 euron; kostjad on abikaasad; kostjaga I sõlmitud lepingu nr 40093488 alusel kostjale I esitatud arvete järgi on võlgnik perioodil 28.02.2016-01.07.2016 tasunud Imatra Elekter AS-ile 1244, 51 eurot; lepingu nr 6374 alusel kostjale I esitatud arvete alusel on võlgnik perioodil 15.02.2016-01.07.2016 tasunud Viimsi Vesi AS-ile 1171,62 eurot; kostjale I perioodil 15.02.-01.07.2016 esitatud arvete järgi on võlgnik tasunud Adven AS-ile 2226,93 eurot; hageja nõudekirjadele ei ole kostja I vastanud.

11. Kostjad on kasutanud ka pärast 01.01.2016, sh kuni võlgniku poolt elamu võõrandamiseni 08.03.2016, võlgnikule kuuluvat elamut Kasemetsa tee 7 oma faktilise elukohana, millest tulenevalt on hagejal õigus nõuda kostjatelt perioodi 01.01.- 08.03.2016 eest üüri ja kostjalt I alates 08.02.2016 kuni 08.03.2016 võlgniku poolt tasutud kommunaalkulude hüvitamist.

12. Kostjate väide, et võlgniku endine juhatuse liige Vitali Jarõševitš on tsiviilasjas nr 2-18-12246 kohtule 12.12.2018 võlgniku vande andmisel antud seletuses pidanud silmas mitte kostjaga I sõlmitud üürilepingut, vaid Steatoniga sõlmitud üürilepingut ja selle muutmise kokkulepet, on ümber lükatud hageja põhistusega, et nimetatud dokumendid on allkirjastanud isiku Louise Brown allkirja osas võltsitud. Sellele viitab nii asjaolu, et e-kirjavahetuse kohaselt Steatoni juhatuse liikme Alpha IBC Ltd-ga ei ole Louise Brown neid dokumente allkirjastanud, alates 2012. aasta lõpust ei ole Steaton tegutsenud ning 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. Samuti on dokumentide võrdlemisega võimalik tuvastada, et Louise Browni allkirjad on üürilepingule kopeeritud ja kleebitud. Kaudselt viitab sellise üürilepingu puudumisele ka asjaolu, et võlgniku poolt Kasemetsa tee 7 elamu võõrandamise 08.03.2016 lepingus ei ole sellele üürilepingule viidatud.

13. Seda, et kostjad on kasutanud perioodil 01.01.2016 kuni 08.03.2016, Kasemetsa tee 7 elamut oma elukohana, tõendavad kogumis ka järgmised asjaolud: meediast nähtuvalt on Kasemetsa tee 7 elamu olnud läbi erinevate äriühingute, sh Vitali Jarõševitšiga seotud äriühingute (OÜ Upfront), kostja II elukohaks juba alates 2011. a (Postimehe artikkel); kuigi 2016. a lõpu rahvastikuregistri andmete kohaselt oli kostja II registreeritud elukohaks Hundi tee 38 Haabneeme alevik Viimsi, oli samal ajal tema kontaktaadressiks Kasemetsa tee 7, Viimsi; kostja II poolvenna Hando Hanschmidt poolt Minicredit AS (pankrotis) pankrotimenetluses antud ütluste kohaselt elab kostja II aadressil Kasemetsa tee 7 ja on oma poolvenda seal majutanud, samas kui Hundi tee majas, mis on kostjate laste nimel, elab kostja I ema; 30.04.2019 Äripäeva artiklis avaldatud droonifotost Kasemetsa tee 7 maja hoovist nähtub, et seal viibisid kostjate koerad; 2019. aasta septembris Kanal 2 saates Kuuuurija avaldati kostja II poolt endast ja koerast tehtud foto, kus ta viibib aadressil Kasemetsa tee 7 (kuvatõmmis Kuuuurija veebilehelt); kostjate lapsed on avaldanud portaalis Instagram 2017. a fotosid oma koertest aadressil Kasemetsa tee 7; kostja II on näidanud 02.12.2018 notariaalselt tõestatud lepingus oma elukohana Kasemetsa tee 7. Lisaks tõendab kostjate elamist aadressil Kasemetsa tee 7 perioodil 01.01.-08.03.2016 asjaolu, et kommunaalmaksete arved on adresseeritud kostjale I. Nimetatud tõendeid ei lükka ümber asjaolu, et kostjate registreeritud elukohaks oli Hundi tee 38, Viimsi. Registreeritud elukoha olemasolu ei tähenda iseenesest seda, et isik registrisse kantud elukohas ka tegelikult elab.

14. Kostjate väide, et kulud tasuti mitte kostja I eest, vaid Active Green OÜ ja võlgniku vahelise kokkuleppe alusel Steatoni eest, on paljasõnaline ja tõendamata. Võlgniku endise juhatuse liikme V. Jarõševitši poolt esitatud kirjalikud vastused selle kohta, et kommunaalteenuste arved olid vaidlusalusel perioodil adresseeritud kostjale I seetõttu, et ta kasutas Kasemetsa tee 7 elamut juba enne selle omandamist võlgniku poolt ja arvete saajat ei jõutud ümber vormistada, ei ole usaldusväärsed. V. Jarosevitš on kostja II pikaajaline variisik ja on huvitatud viimase positsiooni toetamisest.

15. Hageja nõue ei ole aegunud. Tulenevalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) §-st 154 algas 2016. a üürimaksete osas kolmeaastane aegumistähtaeg kalendriaasta lõppemisest, st 31.12.2016 kell 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, ei ole ka kulude hüvitamise nõue aegunud.

16. 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.

Kostja I apellatsioonkaebus

17. Kostja I esitas apellatsioonkaebuse, milles palub maakohtu otsuse tühistada ja teha uue otsuse, millega jätta hagi rahuldamata.

18. Kostja I on käesolevas menetluses korduvalt rõhutanud, et ei elanud ega viibinud vaidlusalusel perioodil (01.01.2016 kuni 08.03.2016) Kasemetsa tee 7 asuvas elamus. Alates 2008. aasta augustikuust ei kasuta kostja I Kasemetsa tee 7 elamut oma elukohana, sest kolis koos oma abikaasa ja lastega Hundi tee 38 elamusse hooldama oma parkinsoni tõbe põdevat ema. Kostja I elukohaks on rahvastikuregistris registreeritud samuti Hundi tee 38 (alates 08.04.2003 kuni tänaseni). Samuti on Hundi tee 38 ka kostja I abikaasa (alates 11.02.2005) ja laste rahvastikuregistris registreeritud elukohaks. Võlgniku juhatuse liige kinnitas kirjalikes vastustes hagejale, et ajal mil Kasemetsa tee 7 kinnistu oli võlgniku omandis, ei kasutanud kostja I seda oma elukohana ega ka muul viisil. Kohus ei ole osundanud tõenditele, mis lükkaksid usaldusväärselt ümber eelpool märgitud väited ja neid väiteid tõendavad tõendid. Kohus rikkus menetlusnormi, kuna jättis esitatud tõendid nõuetekohaselt ja igakülgselt hindamata. Seejuures puudutasid maakohtu viidatud kaudsed tõendid tunduvalt hilisemat ajavahemikku kui hagi esemeks olev ajavahemik (01.01.2016 – 08.03.2016). Samuti osundas kohus kostja I laste 07.08.2017 Instagrami postitustele, millel on kujutatud pere koerad. Kõikidele nendele kaudsetele tõenditele oli maakohtu menetluses antud selgitus – pere koerad tõepoolest elasid mingil ajavahemikul (2017 lõpus – 2018 alguses) Kasemetsa tee 7 elamus ja selle hoovis. Selle põhjuseks oli asjaolu, et sel ajal käis Hundi tee 38 krundil koerte aedikute ehitus. Instagrami piltidel kujutatud koerad ei olnud vaidlusalusel perioodil veel sündinudki. Kohus jättis arvestamata, et Kasemetsa tee 7 elamus võisid elada ainult koerad (nagu väitsid menetluses mõlemad kostjad). Samuti oli võimalik, et Kasemetsa tee 7 elamus elasid kostjate koerad ja lapsed (kaks õde, kellest üks on täisealine).

19. Maakohus arvestas kohtuistungil väidetavalt V. Jaroševitši poolt öeldut, kirjalikes vastustes sama isiku poolt kirjutatu jättis aga arvestamata, sest tegemist on ebausaldusväärse isikuga. Kui on tegemist ebausaldusväärse isikuga, siis ei saa ühte tema väidet arvestada, vastupidist väidet aga mitte – sellisel juhul tuleb jätta arvestamata kõik ebausaldusväärse isiku poolt esitatud väited. V. Jaroševitš ei ole 12.12.2018 kohtuistungil väitnud seda, mida maakohus talle otsuses alusetult omistab. V. Jaroševitši kirjalikke vastuseid tuleb käsitleda vande andmise jätkuna. Järelikult on neil samasugune juriidiline tähendus nagu võlgniku vandel – valeandmete esitamisel on ettenähtud kriminaalvastutus. Nendest kahest dokumendist (kohtuistungil protokoll ja kirjalikud vastused) saab teha ainult ühe järelduse: V. Jaroševitš kinnitas, et kostja I elas Kasemetsa tee 7 majas millalgi enne selle omandamist võlgniku poolt (st ajal kui maja omanikuks oli võlgnik kostja I seal ei elanud) ja võlgnik ei ole täitnud kostja I kohustusi seoses Kasemetsa tee 7 kinnistu kasutamisega. Kui vaadata neid dokumente koos (12.12.2018 kohtuistungil protokoll ja kirjalikud vastused), siis puudub nende vahel vastuolu. Hageja varjas kirjalikke vastuseid kohtu eest. Sellega tekitas ta kohtus väära mulje, et V. Jaroševitš kinnitas 12.12.2018 kohtuistungil, et kostja I elas Kasemetsa tee 7 majas üürilepingu alusel just ajal, mil Kasemetsa tee 7 omanikuks oli võlgnik. Tegelikult ei saa V. Jaroševitšile esitatud küsimuse sõnastusest ja sellele antud vastusest sellist järeldust teha. Kirjalikes vastustes täpsustas ja selgitas V. Jaroševitš täiendavalt vastavaid asjaolusid.

20. V. Jarõševitši kirjalike vastuste ebausaldusväärseks tõendiks pidamisel pidi maakohus eelmenetluse uuendama ja andma pooltele võimaluse oma väiteid täiendavalt tõendada. Kostjale I jääb arusaamatuks, miks rahuldab maakohus V. Jaroševitši tunnistajana ülekuulamise taotluse kui tegemist on ebausaldusväärse isikuga ja tema ütlustega poleks nagunii saanud arvestada. Maakohus soovis V. Jaroševitši ütlustega arvestada ainult juhul kui ta annaks hagejale meelepäraseid ütlusi. Kirjalike vastustega arvestamata jätmine tuli kostjale I otsuses toodud asjaoludel üllatusena. Kostjad taotlesid 09.04.2021 videoistungil eelmenetluse uuendamist, kuid maakohus jättis need taotlused protokollilise määrusega rahuldamata. Kui eelmenetlus oleks uuendatud saanuks kostja I oma mitte elamist Kasemetsa tee 7 elamus vaidlusalusel perioodil täiendavalt tõendada. Maakohus ei ole tõendamiskoormist ümber pööranud. Seega pidi hageja tõendama, et kostjad elasid vaidlusaluses elamus.

21. Kommunaalkulud olid kantud ajavahemiku eest, mil kinnistu oli Active Green OÜ omandis. Kostjale I on jäänud selgusetuks, kuidas saab taolises olukorras väita, et need kulud olid kantud kostja I eest. Nende väidetavate kulude hüvitamist peab hageja nõudma Active Green OÜ käest.

Kostja II apellatsioonkaebus

22. Kostja II esitas apellatsioonkaebuse, milles palub maakohtu otsuse tühistada ja teha uue otsuse, millega jätta hagi rahuldamata.

23. Kostja II toetab kostja I apellatsioonkaebuses esitatud seisukohti. Täiendavalt lisab kostja II, et kui kostjad elasidki Kasemetsa tee 7 majas millalgi 2017. aastal (asjaolu, mida kostjad ei võta omaks), siis sellest ei saa järeldada, et nad elasid samas kohas ka vaidlusalusel ajavahemikul.

24. Maakohus nimetas V. Jarõševitši kostja II variisikuks. V. Jaroševitši tituleerimine kostja II variisikuks pärineb eranditult ajakirjandusest. Kostjale II jääb arusaamatuks, kuidas saab mõista õigust meedias avaldatu põhjal. Kostja II hinnangul ei esine mitte mingeid aluseid V. Jaroševitši poolt võlgniku pankrotiasja järelevalve menetluses antud kirjalike vastuste mitteamestamiseks.

25. Vaidlustatud otsuse p-s 8 refereerib maakohus hageja väidet, et V. Jaroševitš andis võlgniku pangakaardi kostja II valdusesse. Hageja aga varjab kohtu eest veel ühte olulist asjaolu – võlgniku pangakaart ei olnud mitte ainult kostja II, vaid veel mitme isiku valduses. Kostja II ei ole selle pangakaardiga teinud otsuses märgitud kulutusi. Asjaolust, et võlgniku pangakaart oli mingil ajal kostja II valduses, ei saa teha järeldust, et V. Jaroševitš valetab oma kirjalikes vastustes hageja küsimustele.

Vastustaja seisukoht

26. Hageja vaidleb apellatsioonkaebustele vastu, palub jätta need rahuldamata ja menetluskulud kostjate kanda.

RINGKONNAKOHTU SEISUKOHT

27. Ringkonnakohus leiab, et maakohtu otsuse resolutsioon tuleb jätta muutmata, täiendades kooskõlas tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 657 lg 1 p-ga 2¹ osaliselt kohtuotsuse põhjendusi. Apellatsioonkaebused tuleb jätta rahuldamata.

28. Ringkonnakohtu hinnangul on maakohus õigesti materiaaloigust kohaldades leidnud, et hagejal on õigus nõuda kostjatelt solidaarselt üüritasu võlgnevust perioodi eest alates 01.01.2016 kuni 08.03.2016. Maakohus on lõppjärelusena õigesti rahuldanud ka hageja kulutuste hüvitamise nõude kostja I vastu, kuid maakohus on selles osas jätnud otsuse olulises osas põhjendamata ning ei ole lähtunud kohastest materiaaloiguse normidest (VÕS §-ist 1018 ja VÕS §-st 1023). Samuti on maakohus jätnud nimetatud normide kohaldamiseks vajalikud eeldused hindamata, rikkudes sellega selgitamiskohustust ja jättes täitmata eelmenetluse ülesanded. Ringkonnakohtu hinnangul ei tingi see siiski maakohtu otsuse tühistamist kulutuste hüvitamise nõude rahuldamise osas, vaid ringkonnakohus saab esitatud asjaolude pinnalt vajalike eelduste esinemise ise hinnata ja maakohtu otsuse põhjendusi vastavalt täiendada.

29. Kõigepealt käsitleb ringkonnakohus hageja üüritasu nõuet kostjate vastu. Hageja esitas solidaarselt kostjate vastu üüritasu nõude perioodi eest alates 01.01.2016 kuni 08.03.2016 kokku summas 6750 eurot. Üüri maksmise kohustus on üürnikul VÕS §-st 271 tulenevalt. Võlgnetava üüri maksmist võib hageja nõuda VÕS § 108 lg 1 alusel. Maakohus tuvastas kolleegiumi hinnangul selle nõude eeldusena õigesti, et kostjad on nimetatud perioodil kasutanud võlgnikule kuuluvat elamut aadressil Kasemetsa tee 7, Viimsi, üürilepingu alusel ja kohustuvad vastavalt turuhinnale selle eest tasuma üüri 3000 eurot kuus. Pooled ei vaidle üüritasu suuruse üle, kuid vaidluse all on asjaolu, kas kostjad on elamut nimetatud ajavahemikul üürilepingu alusel kasutanud. Samuti ei ole kostjad vaidlustanud maakohtu järelust selle kohta, et hageja nõue ei ole aegunud.

30. Ringkonnakohus ei nõustu kostjatega, et maakohus on otsuse tegemisel tuginenud üksnes kaudsetele tõenditele (droonifotole ja instagrami postitusele) ning ei ole lükanud ümber kostjate otseseid tõendeid (rahvastikuregistri andmeid Hundi tee 38 kohta ja Vitali Jarõševitši kirjalikes vastuses esitatut). Lisaks droonifotole ja instagrami postitusele tugines maakohus ka mitmetele teistele kirjalikele tõenditele. Ringkonnakohus nõustub maakohtuga, et kostjate poolt elamu kasutamist perioodil alates 01.01.2016 kuni 08.03.2016 ja seega selle perioodi osas üürilepingu olemasolu tõendavad Vitali Jarõševitši poolt tsiviilasjas nr 2-18-12246 kohtuistungil antud seletus, Hando Hanschmidt poolt Minicredit AS (pankrotis) pankrotimenetluses antud ütlused, 02.12.2018 notariaalselt tõestatud lepingus kostja II poolt märgitud elukoha aadress ning kommunaalteenuste eest esitatud arvetel märgitud aadress. Maakohus hindas ka kostjate väiteid rahvastikuregistri kande kohta ja leidis kolleegiumi hinnangul õigesti, et rahvastikuregistri kandest ei saa teha määravat järelust kostjate tegeliku elukoha kohta. Vitali Jarõševitš on tsiviilasjas nr 2-18-12246 toimunud kohtuistungil võlgniku seadusliku esindajana vastanud 12.12.2018 kohtu küsimustele seoses võlgniku vande andmisega, et Kasemetsa tee 7 elas kostja I ja et kostja I kasutas seda üürilepingu alusel ning selle kohta on kirjalik üürileping olemas (I kd tl 6). Samuti on Hando Hanschmidt andnud Minicredit AS (pankrotis) pankrotimenetluses 27.03.2019 ütlusi selle kohta, et kostja II elab aadressil Kasemetsa tee 7 ja Hando Hanschmidt viibis ajutiselt kostjate juures aadressil Kasemetsa tee 7 ning et Hundi tee 38 elab kostja I ema (hageja 02.12.2019 menetlusedokumendi lisaks olev helifail). Kolleegium nõustub hagejaga, et Hando Hanschmidt ütlustes märgitud aeg pidi olema enne 2016. aasta novembrikuud, kuna hiljem oli Hando Hanschmidt tsiviilasjas nr 2-16-11518 tema suhtes kohaldatud elukohast lahkumise keelu tõttu sunnitud viibima enda elukohas. Kostjad ei ole sellistele hageja väidetele vastuväiteid esitanud. Samuti tõendavad nimetatud elamu kasutamist kostjate elukohana ka kostjale I perioodil 07.05.2015 kuni 08.06.2016 adresseeritud arved, millel on aadressiks märgitud Kasemetsa tee 7, Viimsi (I kd tl 29-42). Ringkonnakohus nõustub kostjatega, et määravat tähtsust ei saa omistada sellele, kuidas on kostjate elukohta kajastatud meedias, mistõttu tuleb maakohtu põhjendustest jätta välja viide Postimehe artiklile, kui kostjate elukohta tõendavale tõendile. Samas saab 30.04.2019 Äripäeva artiklis avaldatud droonifotolt (I kd tl 168) ja kostjate laste poolt 2017. a instagramis avaldatud fotodelt (I kd tl 170-171), siiski

koosmõjus teiste eelpoolnimetatud tõenditega teha järelduse, et kostjad on kasutanud Kasemetsa tee 7 asuvat elamut oma elukohana pidevalt, sealhulgas vaidlusalusel perioodil. Samuti on kostjad võtnud omaks selle, et nende koerad asusid 2017. a lõpus – 2018. a alguses Kasemetsa tee 7 kinnistul. Seejuures on arusaamatu kostjate seisukoht, et koerte asumisest kinnisasjal ei saa järeldada kostjate poolt selle kinnisasja kasutamist.

31. Ringkonnakohus nõustub kostjatega, et Vitali Jarõševitši poolt esitatud kirjalikud vastused (II kd tl 79-81) ei ole tõendina ebausaldusväärsed ja maakohus on põhjendamatult viidanud seejuures sellele, et Vitali Jarõševitš on kostja II variisik. Maakohus on ebaõigesti leidnud, et tegemist on ebausaldusväärse tõendiga. Kohtule ei ole esitatud tõendeid selle kohta, et Vitali Jarõševitš oleks tegutsenud üksnes kostjate korralduste alusel. Seda, kuidas kedagi meedias kajastatakse, ei saa tõendamisel aluseks võtta. Samuti ei saaks asjaolust, et tegemist on variisikuga, järeldada, et kõik sellise isiku poolt antud ütlused või kirjalikud seletused on ebausaldusväärsed. Seega pidi maakohus hindama ka Vitali Jarõševitši kirjalikke vastuseid kohtule. Ringkonnakohus kõrvaldab maakohtu vea ning muudab selles osas maakohtu otsuse põhjendusi. Ringkonnakohtu hinnangul ei saa Vitali Jarõševitši kirjalikest vastustest teha siiski kostjate soovitud järeldust selle kohta, et võlgnikul kostjatega vaidlusalusel perioodil üürilepingut sõlmitud ei olnud. Vitali Jarõševitši ütlustest ja kirjalikest vastustest nähtub, et kostja I kasutas seda elamut kirjaliku üürilepingu alusel. Vitali Jarõševitši kirjalik vastus, et kostja I kasutas Kasemetsa tee 7 asuvat elamut enne selle võlgniku poolt omandamist, ei lükka ümber Vitali Jarõševitši poolt maakohtu istungil antud selgitust, et üürileping oli sõlmitud kostjaga I. Samuti ei ole oma kirjalikes vastustes Vitali Jarõševitš väitnud, et ta maakohtus ütluste andmisel eksis, kui ta kinnitas, et kirjalik üürileping oli sõlmitud kostjaga I. Vitali Jarõševitš ei ole maakohtus istungil väitnud, et seda elamut oleks mingil perioodil keegi teine kasutanud või oleks üürileping kellegi teisega olnud sõlmitud. Seejuures hõlmas kohtu küsimus just perioodi, mil Kasemetsa tee 7 asuv kinnisasi kuulus võlgniku vara hulka (alates 2012. a). Seega pidas Vitali Jarõševitš oma vastustega silmas seda, et Kasemetsa tee 7 asuvat kinnisasja on üürilepingu alusel kasutanud üksnes kostja I. Lisaks märgib ringkonnakohus, et kostjad ei ole vaidlustanud maakohtu järeldust selle kohta, et üürileping võlgniku ja Steatoni vahel on võltsitud. Seega langeb sellega ära kostjate maakohtu menetluses esitatud põhiline vastuväide, et üürileping oli sõlmitud võlgniku ja Steatoni vahel, mis omakorda kinnitab kolleegiumi hinnangul Vitali Jarõševitši ütluste ja kirjalike selgituste ning teiste tõendite valguses seda, et tegelik üürileping oli sõlmitud võlgniku ja kostjate vahel.

32. Ringkonnakohus nõustub kostjatega, et hageja pidi tõendama, et kostjad on vaidlusalust elamut kasutanud üürilepingu alusel perioodil, mille eest hageja tasu nõuab. Eelpoolmärgitud tõenditega nende kogumis on ringkonnakohtu hinnangul hageja tõendanud, et kostjad on jätkuvalt pärast kinnisasja võlgnikule müümist, sealhulgas 01.01.2016-08.03.2016 kasutanud Kasemetsa tee 7 kinnisasja ja seal asuvat elamut üürilepingu alusel ning hagejal on õigus nõuda selle eest üüritasu maksmist.

33. Järgnevalt kontrollib ringkonnakohus kostja I vastu esitatud kulutuste hüvitamise nõude lahendamist. Hageja tugines hagiavalduses sellele, et ta on täitnud kostja I kohustuse tasudes Imatra Elekter AS-ile 28.02.2016-01.07.2016 kokku 1244,51 eurot, Viimsi Vesi AS-ile 15.02.2016-01.07.2016 kokku 1171,62 eurot ning Adven AS-ile 15.02.2016-01.07.2016 kokku 2226,93 eurot. Hageja viitas nõude alusena VÕS §-ile 1041. Maakohus rahuldab kostja I vastu esitatud kulutuste hüvitamise nõude VÕS § 1041 alusel summas 4643,06 eurot, kuid jättis ringkonnakohtu hinnangul õigesti hindamata, kas hageja poolt esile toodud alusel saab nõuet rahuldada. Kohus kohaldab õigust tuvastatud asjaoludest lähtudes ise, kohus ei ole TsMS § 436 lg 7, § 652 lg 8 ega § 688 lg 2 järgi seotud poolte õiguslike väidetega ega õigussuhte kvalifikatsiooniga (vt nt Riigikohtu 15.02.2017 otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-140-16, p 21;

22.10.2014 otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-65-14, p 15). Hageja on esile toonud, et lepingud teenuse osutajatega sõlmis kostja I. Imatra Elekter AS-iga lepingu sõlmimist tõendab Imatra AS-i vastus hagejale (I kd tl 25-26). Viimsi Vesi AS-iga lepingu sõlmimist tõendab teenuste ostu-müügi leping nr 6374 (I kd tl 28). Hageja väite, et kostja I ja Adven AS-i vahel on sõlmitud leping, ei ole kostja I vastuväiteid esitanud. Seega on ringkonnakohtu hinnangul tuvastatud, et kostja I on teenuste osutajatega sõlminud lepingud. Vaidlust ei ole selle üle, et kostjale I on Imatra Elekter AS-i, Viimsi Vesi AS-i ja Adven AS-i poolt esitatud arved kokku summas 4643,06 eurot ja võlgniku poolt on nimetatud arved summas 4643,06 eurot tasutud. Pooled ei ole esile toonud, et võlgniku ja kostja I vahel oleks olnud kokkulepe kostjale I esitatud arvete tasumiseks võlgniku poolt. Ringkonnakohus leiab, et kuna tegemist on kostja I poolt teenuse osutajaga lepingu sõlmimisega, siis ei kohaldu antud juhul 2016. a kehtinud VÕS § 292 lg 1, mille kohaselt peab lisaks üüri maksmisele üürnik kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (*kõrvalkulud*) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Antud sätte kohalduks juhul, kui lepingud teenuse osutajatega sõlmib üürileandja. VÕS § 292 lg 1 eesmärk ei ole sekkuda üürniku ja teenuse pakkuja vahelisse suhtesse, vaid see sätte on üürniku kaitseks üürileandja vastu selleks, et üürnik ei peaks ilma kokkuleppeta tasuma üürileandja poolt sõlmitud lepingute alusel tekkivaid kõrvalkulusid. Kui üürnik sõlmib ise lepingud, siis üürnik saab ise ka valida, mis tingimustel ta seda teeb ning VÕS § 292 lõikest 1 tulenevat kaitset ei vaja. Seega on teenuse osutamise lepingutest tulenev kohustus tasuda teenuse osutamise eest antud juhul kostja I kui lepingu sõlminud isiku kohustus. Samuti ei saa järeldada võlgniku kohustust kostjale I esitatud arved tasuda ka 08.03.2016 võlgniku ja Active Green OÜ vahel sõlmitud valduse üleandmise kokkuleppest (I kd tl 157). Ehkki selles kokkuleppes on punktis 4 märgitud, et kõik kinnistuga (Kasemetsa tee 7, Viimsi) seotud kommunaalkulud tasub müüja (s.o võlgnik), ei ole selle kokkuleppe pooleks kostja I, mistõttu kostja I poolt sõlmitud lepingute alusel kommunaalkulude tasumisele antud kokkulepe ei laiene.

34. Riigikohus on selgitanud, et kui üks isik on lepinguväliselt täitnud teise isiku kohustuse VÕS § 78 mõttes, siis võib tal olla hüvitisnõue VÕS § 1018 ja § 1023 lg 1 alusel. Sellise nõude korral on välistatud hüvitisnõue VÕS § 1041. Eeltoodu tähendab, et VÕS § 1041 ei kohaldu, kui koos muude VÕS § 1018 lg-tes 1 ja 2 nimetatud asjaoludega esineb vähemalt üks VÕS § 1018 lg 1 p-des 1–3 nimetatud asjaoludest. Samas on vaja arvestada, et kui teise isiku kohustuse lepinguväliselt täitnud isikul ei ole VÕS §-dest 1018 ja 1023 tulenevat hüvitisnõuet, siis saab tal olla teise isiku vastu hüvitisnõue VÕS § 1041 alusel vaid juhul, kui ta oli teise isiku kohustust täites (kulutusi tehes) heauskne VÕS § 1024 lg 4 mõttes. Seega on VÕS § 1024 lg 4 ja § 1041 alusel hüvitisnõue võimalik vaid siis, kui ühtegi VÕS § 1018 lg 1 p-des 1–3 nimetatud asjaoludest ei esine, kuid teise isiku kohustuse täitnud isik ei teadnud ega pidanudki seda teadma. See tähendab, et ta arvas heauskselt, et esineb vähemalt üks VÕS § 1018 lg 1 p-des 1–3 nimetatud asjaoludest (st et ta ei teadnud ega pidanudki teadma nende asjaolude puudumisest). VÕS § 1024 lg 4 kohaldamisel tuleb muu hulgas arvestada sellega, kas kulutuste tegija (teise isiku eest kohustuse täitnud isik) järgis VÕS § 1020 lg-tes 1 ja 2 sätestatud teavitamiskohustust (vt Riigikohtu 29.01.2014 otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-158-13, p 12). Seega tuleb ka käesoleval juhul hinnata kõigepealt, kas poolte vahel on käsundita asjaajamisest tulenev võlasuhe. Poolte vahel on käsundita asjaajamise võlasuhe VÕS § 1018 tähenduses, kui täidetud on järgmised eeldused: teise isiku kasuks millegi tegemine ehk võõra asja ajamine (lg 1); isikul puudub õigus või kohustus tegu teha (lg 1); isikul on tahe tegutseda teise isiku kasuks ehk asjaajajal on soov soodustada teist isikut (lg 2); täidetud on vähemalt üks VÕS § 1018 lg 1 p-des 1–3 ettenähtud tingimustest: soodustatu kiidab asjaajamise heaks; asjaajamisele asumine vastas soodustatu huvile ja tegelikule tahtele (vt Riigikohtu 15.01.2015 otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-118-14, p 15). Neid eelduseid peab tõendama hageja. Kui hageja on seda tõendatud, siis on hagejal õigus nõuda kulutuste hüvitamist VÕS § 1023 lg 1 alusel. Maakohus on jätnud

eelmenetluse selles osas täitmata ja selgitamata VÕS §-is 1018 sätestatud eelduste esinemise. Ringkonnakohus saab maakohtu vea kõrvaldada. Ringkonnakohus selgitas 11.02.2022 toimunud istungil pooltele õiguslikke aluseid hageja nõude lahendamiseks ning andis hagejale võimaluse selgitada VÕS § 1018 lõikes 1 sätestatud eelduste esinemist. Hageja selgitas, et võlgnik täitis kostja I kohustuse ja võlgnik soodustas selliselt kostjat I. Ringkonnakohus nõustub hagejaga, et hagiavalduses toodud asjaoludest ja hageja täiendavatest selgitustest saab järeldada VÕS § 1018 lõikes 1 sätestatud eelduste esinemist. Võlgnik ajas võõrast asja kui tasus kostja I eest kostja I kohustuse arvetel märgitud ulatuses. Seejuures puudus võlgnikul kohustus neid arveid tasuda. Samuti on täidetud vähemalt üks VÕS § 1018 lg 1 p-des 1–3 ettenähtud tingimustest - võlgniku tegevus vastas kostja I huvile ja tegelikule tahtele. Kostja I kasutas Kasemetsa tee 7 asuvat elamut enda elukohana perioodil, mil teenuse osutajad kostjale I arved esitasid. Kostja I huvi oli nimetatud elamut elukohana kasutada ja saada selleks vajalikke teenuseid. Võlgniku tegevus arvete tasumisel võimaldas selliste teenuste saamise. Seega on tegemist kostja I huvi ja tegeliku tahtega.

35. Käsundita asjaajaja võib VÕS § 1023 lg 1 järgi nõuda, et soodustatu hüvitaks talle asjaajamisel tehtud kulutused ulatuses, milles käsundita asjaajaja võis kulutuste tegemist pidada mõistlikult vajalikuks (vt ka Riigikohtu 05.12.2007 otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-107-07, p-d 16 ja 18; 30.04.2008 otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-25-08, p 15). Käesoleval juhul saab hüvitatavateks kulutusteks VÕS § 1023 lg 1 mõttes pidada kulutusi, mida võlgnik on teinud kostja I arvete tasumiseks. Seega kuulub hagi kostja I vastu rahuldamisele VÕS § 1018 lg 1 ja VÕS § 1023 lg 1 alusel.

36. Kostja II poolt apellatsioonkaebuses esitatud märkus selle kohta, et maakohus on tuginenud asjaolule, et Vitali Jaroševitš andis võlgniku pangakaardi kostja II valdusesse, ei ole kolleegiumi hinnangul asjakohane. Maakohus viitas küll otsuse põhjendavas osas sellekohasele hageja väitele, kuid hagi rahuldamise põhjendamisel maakohus sellele ei tuginenud.

37. Kuna apellatsioonkaebuseid ei rahuldata, tuleb jätta apellatsioonimenetluses kantud menetluskulud TsMS § 171 lg 1 alusel solidaarselt apellantide kanda.

38. Ringkonnakohus andis 08.07.2021 määrusega kostjatele menetlusabi apellatsioonkaebustelt tasuda tuleva riigilõivu tasumiseks, võimaldades kostjatel tasuda selle osamaksetena. Kostjal II on praeguseks tasumata 62,5 eurot. Ringkonnakohus leiab, et TsMS § 190 lg 5 ja § 179 lg 1 järgi tuleb riigilõiv 62,5 eurot kostjalt II välja mõista riigi tuludesse. Vastavalt TsMS § 179 lg-le 9 menetluskulude riigituludesse tasumise nõudega viivitamise korral peab tasuma kohustatud isik viivist alates kohtuotsuse jõustumisest kuni nõude täitmiseni VÕS § 113 lg 1 teises lauses ettenähtud ulatuses.

(allkirjastatud digitaalselt)
Vallo Kariler

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaija Kaijanen

(allkirjastatud digitaalselt)
Gaida Kivinurm