



**KOHTUOTSUS  
(TAGASELJAOTSUS)  
Eesti Vabariigi nimel**

<b>Kohtuasja number</b>	2-05-23729
<b>Otsuse tegemise aeg ja koht</b>	28. oktoober 2008, Jõhvi
<b>Kohus</b>	Viru Maakohus
<b>Kohtunik</b>	Evi Kool
<b>Kohtuasi</b>	<b>OÜ Aseri Kommunaal hagi Vxxx Kxxx vastu võlgnevuse väljamõistmise ja eluruumi vabastamise nõudes.</b>
<b>Kohtuistungi toimumise aega</b>	13. oktoober 2008
<b>Menetlusosalised</b>	Hageja: OÜ Aseri Kommunaal (RK xxx, asukoht: Kesktänav 14, 43401 Aseri)
	Hageja esindaja: Rxxx Gxxx (volikirja alusel)
	Kostja: Vxxx Kxxx (IK xxx)

**Resolutsioon**

**OÜ Aseri Kommunaal hagi rahuldada tagaseljaotsusega.**

**Välja mõista Vxxx Kxxx`lt OÜ Aseri Kommunaal kasuks võlg summas 31 354 (kolmkümmend üks tuhat kolmsada viiskümmend neli) krooni 35 senti.**

**Kohustada Vxxx Kxxx`t vabastama eluruum asukohaga xxx. Eluruumi mittevabastamisel tõsta Vxxx Kxxx ilma teist eluruumi vastu andmata koos temaga elavata pereliikmetega välja eluruumist asukohaga xxx.**

**Menetluskulude jaotus**

**Kõik hageja menetluskulud kannab täies ulatuses kostja. Vxxx Kxxx`lt välja mõista OÜ Aseri Kommunaal kasuks menetluskulud summas 3667 (kolm tuhat kuussada kuuskümmend seitse) krooni.**

**Edasikaebamise kord**

Tagaseljaotsus loetakse avalikult kättetoimetatuks 30 päeva möödumisel väljavõtte väljaandes Ametlikud Teadaanded ilmumise päevast. Kostjal on õigus kahekümne kaheksa päeva jooksul alates tagaseljaotsuse avalikult kättetoimetamisest taotleda kajas Viru Maakohtult menetluse taastamist, lisades kajale kõik asja ettevalmistamise lõpuleviimiseks vajalik ning tasudes Rahandusministeeriumi tagatiste arvelduskontole nr 10220034799018, viitenumber 3100057484,

AS-is SEB Eesti Ühispank kautsjoni 1250 (üks tuhat kakssada viiskümmend) krooni ja esitades kohtule selle kohta maksekorraldus.

## **ASJAOLUD**

Hageja esitas 29.12.2005 kohtule hagiavalduse Vxxx Kxxx, Ixxx Kxxx, Lxxx Kxxx, Pxxx Kxxx ja Jxxx Kxxx vastu võlgnevuse väljamõistmise, üürilepingu ennetähtaegse ülesütleamise ja eluruumi vabastamise nõudes.

Kostjatele saadetud hagimaterjalid koos lisadega on kostjatele kätte toimetatud 07. märtsil 2006.

Hageja esitas 20.02.2006 haginõude suurendamise, milles palub kostjalt välja mõista võlgnevus 31354,35 krooni, lõpetada ennetähtaegselt üürileping ning eluruum vabastada kostjate poolt.

Korduvatele eelistungitele kostjad ei ilmunud, kohtukutsed isiklikult kätte saanud.

Hageja esitas 06.08.2007 kohtule hagiavalduse suurendamise nõude, milles palub kostjalt välja mõista võlg summas 47 579 krooni, välja tõsta kostjad eluriimist teist eluruumi vastu andmata.

Hageja esitas 11. juunil 2008 toimunud eelistungil kohtule taotluse, milles palub hagi tagasivõtmist kostjate Ixxx Kxxx, Lxxx Kxxx, Pxxx Kxxx ja Jxxx Kxxx suhtes. Kohus lõpetas menetluse nimetatud kostjate vastu ning jätkas menetlust Vxxx Kxxx suhtes.

## **HAGIAVALDUS**

Hageja esitas 03. juulil 2008 Viru Maakohtule hagiavalduse Vxxx Kxxx vastu. Viru Maakohtu menetluses on OÜ Aseri Kommunaal hagi Vxxx Kxxx vastu 31 354,35 krooni nõudes ning väljatõstmise nõudes.

Hagiavalduse kohaselt palub hageja välja mõista kostjalt Vxxx Kxxx hageja OÜ Aseri Kommunaal kasuks võlgnevus 31354,35 krooni ning tõsta Vxxx Kxxx välja xxx asuvast eluruumist teist eluruumi vastu andmata.

Käesoleva avaldusega soovib hageja muuta teist nõuet.

TsMS §206 lg 1 esimese lause alusel on lisaks menetlusosalise õigustele hagejal õigus muuta hagi alust või eset, suurendada või vähendada oma nõuet või loobuda hagist, kostjal aga õigus hagi õigeks võtta.

TsMS § 376 lgl kohaselt on hagejal õigus kuni kohtuvaidluse esimese astme kohtus või kirjalikus menetluses taotluste esitamise tähtaja möödumiseni muuta hagi alust või eset või suurendada nõuet, esitades selle kohta avalduse.

Hageja ja kostja vahel oli 01.11.2002 sõlmitud eluruumi üürileping.

Lepingu punkti 2.1 kohaselt annab hageja kostjale ja temaga koos elama asuvatele isikutele kasutada korterit (edaspidi eluruum), mis asub aadressil xxx, üldpinnaga 47,20 m<sup>2</sup> ning vastavalt lepingu punktile 2.3 on üürnikul õigus kasutada elamus asuvat keldrit (boks nr7), koridoris asuvat panipaika nr 4. Vastavalt lepingu punktile 4.1 kohustub üürnik tasuma üürileandjale eluruumi kasutamise eest igakuiselt kuu 25-ndaks kuupäevaks möödunud kuu eest 273,75 krooni üüritasu. Sama lepingu punkti 4.2 alusel kohustub üürnik tasuma igakuiselt kuu 25-ndaks kuupäevaks möödunud kuu eest kommunaal- ning muude üürnikule osutatavate teenuste eest vastavalt üürileandja poolt saadetud makseteatele.

Jaanuaris 2003.a. maksis kostja 874,70 krooni teenuste eest. Pärast seda ei maksa kostja üüritasu

ja kommunaalteenuste ning muude osutatavate teenuste eest üldse. VÕS §309 lg 1 sätestab, et tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud. Tähtajatu üürilepingu võivad nii üürnik kui üürileandja käesolevas peatükis sätestatud järgides üles öelda.

VÕS §313 lg 1 esimese lause kohaselt võib mõjuval põhjusel kumbki lepingupool nii tähtajatu kui tähtajalise üürilepingu üles öelda. Sama paragrahvi 2. lõike alusel on erakorraline ülesütlemine lubatud eelkõige käesoleva seaduse §-des 314-319 nimetatud asjaoludel. VÕS §313 lg 3 järgi ei pea üürilepingu erakorralisest ülesütlemisest ette teatama, kui seadusest ei tulene teisiti.

Võlaõigusseaduse (VÕS) §316 lg 1 p-del-3 alusel võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega; võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa; võlgnetavate kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

Vastavalt lepingu punktile 7.3.2. üürileandja võib nõuda käesoleva lepingu ennetähtaegset lõpetamist juhul, kui üürnik on jätnud mõjuvate põhjusteta rohkem kui kolm kuud maksmata eluruumi kasutamise eest või teenuste eest.

Kuna ei ole kostja makseid tasunud ajavahemikus veebruar 2003 – jaanuar 2006 kordagi, hageja leiab, et oli temal seaduslik alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks. Kooskõlas VÕS §334 lg 1 peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.

Üürileping on lõppenud alates 10.02.2006. Kostja ei tagastanud eluruumi hagejale ning käesoleva ajani kasutab korterit õigusliku aluseta. Kuna kostja ei täitnud vabatahtlikult oma kohustusi, siis soovib hageja asja lahendamist kohtu kaudu.

Seega palub hageja kohustada kostjat tagastama eluruum asukohaga xxx. Samuti taotleb hageja kohustuse vabatahtlikul mittetäitmisel määrata otsuse täitmise viisiks kostja väljatõstmine eluruumist. Hageja on arvamisel, et üks (1) kuu on piisav tähtaeg eluruumi vabatahtliku tagastamiseks.

Vastavalt TsMS §445 lg 1 kohus võib otsuses poole taotlusel kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra ning täitmise tähtaja või tähtpäeva ja asjaolu, et otsus täidetakse viivitamata või et otsuse täitmine tagatakse mõne hagi tagamise abinõuga.

Hageja palub välja mõista kostjalt Vxxx Kxxx hageja OÜ Aseri Kommunaal kasuks võlgnevus 31 354,35 krooni.

Kohustada kostjat Valentina Kesa tagastama hagejale OÜ Aseri Kommunaal eluruum asukohaga xxx. Eluruumi mittetagastamise korral otsuse täitmise viisiks määrata kostja väljatõstmine eluruumist.

Välja mõista kostjalt hageja poolt tasutud riigilõiv 2 100 krooni ning hageja poolt kantud kohtu- ja õigusabikulud 2 194,80 krooni.

Kohus saatis kostjale hagiavalduse ärakirja koos sellele lisatud hageja nõudeid põhjendavate dokumentide ärakirjadega ning kohtupoolse kohtukutsega, kohustades kostjat kohtule kirjalikult vastamata. Kostja on hagiavalduse koos lisadega kätte saanud, mida kinnitab oma allkirjaga. Kostja kohtule vastanud ja vastuväiteid hagile esitanud ei ole. Kostjat hoiatati, et kirjaliku vastuse tähtajaks andmata jätmise korral on kohtul õigus tagaseljaotsusega hagi rahuldada. Kohtu poolt määratud tähtajaks kostja ei vastanud ega esitanud ka vastuväiteid hagile.

## **Kohtuistung**

Kohtuistungil, mis toimus 13. oktoobril 2008 palus hageja esindaja teha asjas tagaseljaotsus, kuna kostja kohtuistungile ei ole ilmunud. Hageja esindaja palub kostjalt välja mõista võlgnevus summas 31354,35 krooni, ja kohustada kostjat tagastama hagejale eluruum asukohaga xxx, ning välja mõista kostjalt menetluskulud riigilõiv 2 100 krooni ning hageja poolt kantud kohtu- ja õigusabikulud 2 194,80 krooni.

Kostja kohtuistungile ei ilmunud, kohtukutse on tagastatud hoiutähtaja möödumisel. Kohus on avaldanud kohtukutse ametlikes teadeannetes 09. septembril 2008. Kostja kohtule vastuväiteid ei ole esitanud. Kohtuistungi edasilükkamist taotlenud ei ole, samuti ei ole teavitanud mitteilmumise põhjustest.

## **KOHTUOTSUSE PÕHJENDUSED**

Kohus, kuulanud ära hageja ja kostja seletused ja tutvunud toimiku kirjalike materjalidega, leiab, et hagi on põhjendatud ja kuulub kooskõlas TsMS § 413 rahuldamisele tagaseljaotsusega.

Vastavalt TsMS § 410 kui kostja ei ilmu asja arutamiseks määratud kohtuistungile, teeb kohus kohale ilmunud hageja taotlusel kas tagaseljaotsuse, lahendab asja sisuliselt või lükkab asja arutamise edasi.

Kooskõlas TsMS 413 lg 1 kui hageja taotleb kohtuistungile ilmumata jäänud kostja vastu tagaseljaotsuse tegemist, teeb kohus hageja kasuks tagaseljaotsuse tingimusel, et hagi on hagiavalduses märgitud ulatuses ja asjaoludega õiguslikult põhjendatud. Sel juhul loetakse hageja esitatud faktilised väited kostja poolt omaksvõetuks.

Kostja on hagimaterjalid kätte saanud, samuti on kostja teadlik kohtuistungi toimumisest. Kostja ei ole eelmenetluses kordagi kohtule esitanud vastuväidet ning eelistungitele ilmunud. Kostja argumenteeritud ja põhjendatud vastuväiteid ning sellekohaseid tõendeid kohtule esitanud ei ole.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes VÕS §8 lg 2, §76 lg 1, §101 lg 1 p 1, §108 lg 1, §309 lg 1, §313, § 316 lg 1, §334 lg 1, rahuldab kohus haginõude tagaseljaotsusega.

## **Menetluskulud**

TsMS ja TMS rakendamise seaduse § 3 kohaselt, enne käesoleva seaduse jõustumist alustatud menetluse puhul kohaldatakse menetluskulude jaotamisele ja nende kindlaksmääramisele seni kehtinud tsiviilkohtumenetluse seadustikus sätestatud.

Hagi on esitatud kohtule 29.12.2005. Kooskõlas enne 01. jaanuari 2006 kehtinud TsMS § 60 lg 1, /---/. Kui hagi rahuldati osaliselt, mõistetakse kohtukulud hagejale võrdeliselt rahuldatud nõuete suurusega, kostjale aga võrdeliselt selle osaga, milles hagi rahuldati.

Hageja esitas hagiavalduses taotluse kostjalt kohtukulude väljamõistmiseks. Hageja kohtukuludeks on hagiavalduse esitamisel tasutud riigilõiv 2100 krooni ning õigusabikulu 2194,80 krooni.

Kohus rahuldab hagi täies ulatuses. Kooskõlas TsMS § 60 lg 1 kuulub kostjalt hageja kasuks väljamõistmisele riigilõiv lähtuvalt rahuldatud osalt, mis käesoleva hagi puhul moodustab 2100 krooni.

Enne 01. jaanuari 2006 kehtinud TsMS § 61 lg 1 kohaselt mõistab kohus poolele, kelle kasuks otsus tehti, teiselt poolelt välja vajalikud ja põhjendatud kulud tema esindaja poolt osutatud õigusabi eest hinnaga hagi puhul kuni viis protsenti hagi rahuldatud osast.

Hagiavalduses taotleb hageja 2194,80 krooni õigusabikulude väljamõistmist kostjalt. Hagi rahuldati 31354,35 krooni ulatuses ning 5% sellest moodustab 1567 krooni.

Eeltoodu alusel ja juhindudes VÕS § 1028, § 1032 lg 2, § 434, § 444, § 632 rahuldab kohus hagi täielikult ning menetluskulude taotluse osaliselt.

***Kohtunik: / allkiri/***

***Ärakiri õige:***